

1

Stadt Wetzlar

Baudezernat

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 18 Sep. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	Unabhängig

Stellungnahme zur Offenlage des Beb.-Planentwurfs Nr. 410 „Dom-Höfe“

hier.: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB

Ich fordere die Stadt Wetzlar auf, die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünfläche (Spielplatz) Liebfrauenberg durch Festsetzung als:

1. Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz (Nr. 15) sowie Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25a) und Bindungen für die langfristige Erhaltung der vorhandenen 5 Lindenbäume (Tilia spec.) und Sträucher (Nr. 25b)

und mit weiterer Festsetzung:

2. Die Fassadenaussenkante der geplanten Bebauung „Domhöfe“ soll außerhalb der vorhandenen Kronentraufe enden und Wurzelraum soll durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden, um die zukünftige Größenentwicklung der Bäume nicht zu beeinträchtigen.

Des Weiteren soll der Verkauf des städtischen Geländes des vorhandenen Spielplatzes Liebfrauenberg an die Firma Stadthaus am Dom GmbH rückgängig gemacht werden und dauerhaft im städtischen Eigentum verbleiben. In diesem Fall können an dieser Stelle die für die „Dom-Höfe“ vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Begründung:

1. Durch die geplante Herausnahme des Geltungsbereichs des Spielplatzgeländes mit den etwa 75 Jahre alten Linden und die Übereignung in private Hände ist die Erhaltung der lindenbestandenen Spielplatzfläche planungsrechtlich und faktisch nicht gewährleistet. Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich des B.-Plans würde die Spielplatzfläche nur zeitlich begrenzt erhalten. Der Investor zeigt bisher kein Interesse an den sozialen Aspekten zum Spielplatzerhalt und wird die Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt

umsetzen. Es sei denn, die Stadt Wetzlar fixiert die Unbebaubarkeit in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadthaus am Dom GmbH.

Die Erhaltung der Fläche ist auch wegen des geringen Grünbestandes in der kleinteilig bebauten Altstadt und wegen des massigen, überdimensionierten Baukörpers der zukünftigen „Dom-Höfe“ in Breite und Höhe aus stadtgestalterischen Gründen, aus Gründen des mikroklimatischen Vorteils im Quartier, als Lebensraum für Lebewesen und als Sauerstoffspender (Frischluftschneise) zu erhalten. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Internetseite der Stadt Wetzlar mit den Themen: „Rund um das Thema Bäume“ und „Städtische Grünflächen“, die die Wohlfahrtswirkungen des Stadtgrüns allgemein und damit auch im Fall der Stadt Wetzlar zutreffend behandelt.

Auch hier gelten die Regeln der städtischen Baumschutzsatzung, die ohne Ausnahme auch von der Stadt Wetzlar anzuwenden sind.

Die vorgesehenen Baukörper „Dom-Höfe“ sind ohne erkennbaren Grünanteil, so dass der Erhaltung des vorhandenen Grüns in der direkten Umgebung erste Priorität zukommt.

2. Der nach Planung vorgesehene massive Eingriff in den direkten Wurzelraum durch Wegnahme der Haupt- und Nebenwurzelmasse, würde die Versorgung der alten Bäume derart einschränken, dass das Absterben von mind. drei Bäumen zu erwarten ist.

Durch die vorgesehene Bebauung würde in die Kronentraufe des vorhandenen Baumbestandes zu stark eingegriffen. Diese Bäume würden dadurch große Teile ihrer Krone verlieren und irreparabel geschädigt. Die im Plan dargestellten Kronendurchmesser entsprechen nicht annähernd der tatsächlichen Größe und Breite.

Ein Mindestabstand zu den Bäumen ist durch die Bebauung zwingend einzuhalten, der von der Stadt Wetzlar (Stadtbetriebsamt, Umweltamt-Untere Naturschutzbehörde) oder einem nachweislich ausgebildeten Baumsachverständigen vorgegeben werden muss. Während der benachbarten Baumaßnahme sind die Baumbereiche von außen und die Baumstämme wirkungsvoll zu schützen und durch Beauftragte zu kontrollieren.

3. Des Weiteren darf die Spielplatzfläche in dem Gebiet nicht verringert, sondern aus sozialen Erwägungen für Kinder und als Begegnungsraum für die Bevölkerung, auch die Bevölkerungsanteile der benachbarten „Dom-Höfe“, erhöht werden. Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung würden durch den Verlust nicht bedient, sondern eingeschränkt. Lebensqualität wird durch vorhandene Grünflächen erhöht (siehe Internetseite Stadt Wetzlar) und kommen dem Leben in Wetzlar und dem Tourismus zu gute.
4. Die vorhandene, wichtige Sichtbeziehung zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt geht durch die Überbauung des Liebfrauenbergs für alle Zeiten verloren.

Ich bitte um Rückäußerung über den Posteingang meiner Stellungnahme.

Den 16.09.2019

Stadt Wetzlar

Baudezernat

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 18. Sep. 2019		1
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Unbest.

Stellungnahme zur Offenlage des Beb.-Planentwurfs Nr. 410 „Dom-Höfe“

hier.: Erneute öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB

Ich fordere die Stadt Wetzlar auf, die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Grünfläche (Spielplatz) Liebfrauenberg durch Festsetzung als:

1. Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplatz (Nr. 15) sowie Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25a) und Bindungen für die langfristige Erhaltung der vorhandenen 5 Lindenbäume (Tilia spec.) und Sträucher (Nr. 25b)

und mit weiterer Festsetzung:

2. Die Fassadenaussenkante der geplanten Bebauung „Domhöfe“ soll außerhalb der vorhandenen Kronentraufe enden und Wurzelraum soll durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden, um die zukünftige Größenentwicklung der Bäume nicht zu beeinträchtigen.

Des Weiteren soll der Verkauf des städtischen Geländes des vorhandenen Spielplatzes Liebfrauenberg an die Firma Stadthaus am Dom GmbH rückgängig gemacht werden und dauerhaft im städtischen Eigentum verbleiben. In diesem Fall können an dieser Stelle die für die „Dom-Höfe“ vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Begründung:

1. Durch die geplante Herausnahme des Geltungsbereichs des Spielplatzgeländes mit den etwa 75 Jahre alten Linden und die Übereignung in private Hände ist die Erhaltung der lindenbestandenen Spielplatzfläche planungsrechtlich und faktisch nicht gewährleistet. Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich des B.-Plans würde die Spielplatzfläche nur zeitlich begrenzt erhalten. Der Investor zeigt bisher kein Interesse an den sozialen Aspekten zum Spielplatz Erhalt und wird die Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt

umsetzen. Es sei denn, die Stadt Wetzlar fixiert die Unbebaubarkeit in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadthaus am Dom GmbH.

Die Erhaltung der Fläche ist auch wegen des geringen Grünbestandes in der kleinteilig bebauten Altstadt und wegen des massigen, überdimensionierten Baukörpers der zukünftigen „Dom-Höfe“ in Breite und Höhe aus stadtgestalterischen Gründen, aus Gründen des mikroklimatischen Vorteils im Quartier, als Lebensraum für Lebewesen und als Sauerstoffspender (Frischluftschneise) zu erhalten. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Internetseite der Stadt Wetzlar mit den Themen: „Rund um das Thema Bäume“ und „Städtische Grünflächen“, die die Wohlfahrtswirkungen des Stadtgrüns allgemein und damit auch im Fall der Stadt Wetzlar zutreffend behandelt.

Auch hier gelten die Regeln der städtischen Baumschutzsatzung, die ohne Ausnahme auch von der Stadt Wetzlar anzuwenden sind.

Die vorgesehenen Baukörper „Dom-Höfe“ sind ohne erkennbaren Grünanteil, so dass der Erhaltung des vorhandenen Grüns in der direkten Umgebung erste Priorität zukommt.

2. Der nach Planung vorgesehene massive Eingriff in den direkten Wurzelraum durch Wegnahme der Haupt- und Nebenwurzelmasse, würde die Versorgung der alten Bäume derart einschränken, dass das Absterben von mind. drei Bäumen zu erwarten ist.

Durch die vorgesehene Bebauung würde in die Kronentraufe des vorhandenen Baumbestandes zu stark eingegriffen. Diese Bäume würden dadurch große Teile ihrer Krone verlieren und irreparabel geschädigt. Die im Plan dargestellten Kronendurchmesser entsprechen nicht annähernd der tatsächlichen Größe und Breite.

Ein Mindestabstand zu den Bäumen ist durch die Bebauung zwingend einzuhalten, der von der Stadt Wetzlar (Stadtbetriebsamt, Umweltamt-Untere Naturschutzbehörde) oder einem nachweislich ausgebildeten Baumsachverständigen vorgegeben werden muss. Während der benachbarten Baumaßnahme sind die Baumbereiche von außen und die Baumstämme wirkungsvoll zu schützen und durch Beauftragte zu kontrollieren.

3. Des Weiteren darf die Spielplatzfläche in dem Gebiet nicht verringert, sondern aus sozialen Erwägungen für Kinder und als Begegnungsraum für die Bevölkerung, auch die Bevölkerungsanteile der benachbarten „Dom-Höfe“, erhöht werden. Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung würden durch den Verlust nicht bedient, sondern eingeschränkt. Lebensqualität wird durch vorhandene Grünflächen erhöht (siehe Internetseite Stadt Wetzlar) und kommen dem Leben in Wetzlar und dem Tourismus zu gute.
4. Die vorhandene, wichtige Sichtbeziehung zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt geht durch die Überbauung des Liebfrauenbergs für alle Zeiten verloren.

Ich bitte um Rückäußerung über den Posteingang meiner Stellungnahme.

Den 16.09.2019

Unterschrift:

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Wetzlar, 20.09.2019

Einwendung 1 zu Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt - Bebauung Liebfrauenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der geänderten „Begründung zum Bebauungsplan“ (ausliegend vom 09.09. bis zum 20.09.2019) wird darauf verzichtet, den Lindenplatz zu bebauen. Er soll als Freifläche mit Lindenbäumen für die Öffentlichkeit erhalten bleiben. Gleichwohl soll die Mini-Parzelle darunter - heute eine Grünfläche, die die Sicht und Luftzirkulation vom Eisenmarkt hinauf zu den Linden gewährt - mit einer hohen Häuserreihe zugebaut werden.

Wie vereinbart unser OB Herr Wagner mit seinem Gewissen, dass städtische Flächen - also das Eigentum von uns Bürgern - einfach an einen Investor, der ausschliesslich wirtschaftliche Interessen hat, verkauft werden? Wie kann ein Bauunternehmer uns Bürger so verarschen und die Baugrenzen des heutigen „Stadthauses am Dom“ dermassen verschieben, dass ein massiverer Baukomplex entsteht, als es heute ist (da nützen auch „sympathische“ Fassadenansichten nix!)? Wie können unsere Stadtvertreter ignorieren, dass die Baulinien für den „Dom-Höfe“-Komplex als auch eine weitere Gebäudereihe zu dicht an den Lindenplatz geplant sind, dass die Gewandsgasse fast vollständig verschwindet und die Linden schlechte bis gar keine Überlebenschancen erhalten? Und wie können unsere Stadtvertreter uns Bürger so beschummeln und die „Dom-Höfe“ / Bebauung Liebfrauenberg / Parkhaus Goethestrasse in Teilprojekte unterteilen, obwohl die Realisierung des einen abhängt von der Realisierung des anderen Objektes? Eine echte unglaubliche Mogelpackung!

Ich fordere:

- **Den STOPP des Ausverkaufs von städtischen Eigentum an Investoren OHNE vorherige Definition des Zukunftskonzepts für Verkehr und Stadtplanung!**
- **Den Erhalt des GESAMTEN Liebfrauenbergs als innerstädtische Frei- und Grünfläche, die allen Bürgern zugänglich bleibt und künftig noch aufgewertet wird!**
- **Dass der gesamte „Dom-Höfe“-Komplex neu, in alternativen Varianten unter Berücksichtigung von zukunftsorientierten und aktuellen stadtplanerischen Erkenntnissen und mit Bürgerbeteiligung geplant wird!**

Mit freundlichen Grüßen

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Wetzlar, 20.09.2019

Einwendung 2 zu Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt - Bebauung Liebfrauenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der geänderten „Begründung zum Bebauungsplan“ (ausliegend vom 09.09. bis zum 20.09.2019) wird auf Seite 24 wie folgt beschrieben:

„Zwischen der Treppenanlage Liebfrauenberg und der Schuhgasse wird sich das Ortsbild am deutlichsten verändern, denn hier soll in Ausführung des Gebotes der Nachverdichtung ein dreifach gegliedertes Wohngebäude entstehen. Damit nähern sich die in den vergangenen Jahren zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen ihrem Abschluss. Dies ist aus städtebaulicher Sicht gewünscht.“

Die Handlungsanleitung für städtische Grünflächen des BfN besagt: Städtische Grünflächen sind ein Bestandteil „grüner Infrastruktur“. Sie sind ein wichtiger Teil der öffentlichen Freiräume und der gemeinsamen Angebote, die eine Kommune bereitstellt und die als ein gesundheitsförderndes Umfeld für alle Mitglieder der städtischen Gemeinschaft fungieren können. Deshalb muss sichergestellt werden, dass öffentliche Grünflächen für alle Bevölkerungsgruppen leicht zugänglich und innerhalb der Stadt gleichmäßig verteilt sind.!

Wie kann es sein, dass die bereits bestehende Frei- und Grünfläche für die „Stadthäuser“ am Liebfrauenberg verschwinden muss? Wie passt das zu der Handlungsanleitung des BfN und den aktuellen Erkenntnissen für die Stadtplanung der Zukunft? Wie soll eine überlebensfähige Begrünung in einer solchen dichten und schluchtenartigen Bebauung (über-)leben? Warum wird in Wetzlar „rückwärtsgewand“ Städtebau betrieben (immer noch ein Parkhaus mehr, bestehende Grünflächen weg, neue lieber nicht vorsehen etc)?

Ich fordere:

- **Dass ein klar definiertes „Freiflächen- und Begrünungskonzept“ für den gesamten Bereich der „Dom-Höfe“ und Liebfrauenberg unter Berücksichtigung von zukunftsorientierten und aktuellen stadtplanerischen Erkenntnissen und mit Bürgerbeteiligung geplant wird!**

Mit freundlichen Grüßen

j.greb@fischer-plan.de

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. September 2019 14:29
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Der Ansiedelung eines großen Kinos in diesem Bereich der Altstadt stehen eine Reihe vernünftiger Argumente entgegen. Dieser Betrieb gehört nicht ins Zentrum einer kleinen Altstadt. Er zerstört und blockiert.

Am Beispiel des Neumarktes in Dresden kann eine ästhetische Neubebauung in Anlehnung an den Charakter des Quartiers gezeigt werden.

In Anlehnung an den kürzlich in der WNZ veröffentlichten Leserbrief von Karsten Porezag wäre ein Kino am Kellner-Ring sinnvoll anzusiedeln.

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

j.greb@fischer-plan.de

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. September 2019 14:07
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Der zu erhaltende „Lindenplatz“ und Außenbereich des „Hörni“ wandelt sich durch die ausufernde neue Bebauung zu einem dunklen Schacht, der weder für Bürger und Besucher noch für die ortsansässigen Linden genügend Licht lässt. Kälter und abweisender kann man in einer kleinen, alten Stadt kaum planen. Die Bebauung ist zurückzunehmen.

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

j.greb@fischer-plan.de

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. September 2019 14:02
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Die für das Stadtklima sowie das Stadtbild wichtige Schneise zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt würde mit der geplanten Bebauung marginalisiert. Sie sollte unbedingt bewahrt werden. Hierzu wäre eine zurückhaltendere Bebauung im Bereich des „Lindenplatzes“ notwendig.

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

j.greb@fischer-plan.de

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. September 2019 14:19
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Die Freifläche zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse bis Durchgang Eisenmarkt hat eine große Bedeutung und erheblichen Wert für die Bürger dieser Stadt. Dies schließe ich aus zahlreichen Medienberichten und auch persönlichen Gesprächen. Es gibt an dieser Stelle keinen vernünftigen Grund ökonomische Interessen über den Wunsch der Bürgerschaft zu stellen. Zur Sicherung der Ansprüche der wohnenden Menschen muss der Bereich integraler Bestandteil der Planung des Vorhabens „Domhöfe“ bleiben, unter dem Titel Öffentliche Grünfläche, Parkanlage...(Nr.15), Fläche für Bäume ... (25a) und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen ... (25b).

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

j.greb@fischer-plan.de

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Mittwoch, 18. September 2019 13:54
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Die geplante Bebauung engt im Bereich der geplanten Grünflächen die Flächennutzung durch Bürger und auch die Existenz der vorhandenen Bäume zu weit ein. Diesem Bereich sollte durch Reduzierung der Bebauung deutlich mehr Raum gegeben werden.

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

Wetzlar, d. 18. Sept. 2019

An die
Stadt Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		1
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	<i>Grundst. a</i>

Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Stellungnahme bzw. Einwendung ist wie folgt:

1. Es ist unangemessen und rechtswidrig, die Beteiligungsfrist auf nur ein Wochenende und die Werktage von 2 Wochen zu beschränken.
2. Angesichts der fehlenden Kennzeichnung der Veränderungen gegenüber der ersten Offenlage, Ignorieren der komplexen Begründung und der neuen Stellungnahmen ist dies ein erheblicher Verfahrensfehler.
3. Es findet weiterhin eine Bebauung des südlichen Liebfrauenbergs und des durchgehenden Sockels bis 168 m über NormalNull über jetzigen Bestand hinaus und über dem Fußweg Gewandsgasse/Liebfrauenberg statt und somit
 - eine Einschränkung der Durchlüftung – die stadtklimatische Bewertung und Behandlung wird nicht erläutert
 - eine Bebauung bis unmittelbar an die Spielplatzgrenze. Dies geht in den Kronen- und damit den Wurzelbereich der Linden, d.h. ein Abgang der Bäume ist zu befürchten, damit gilt Baurecht für Spielplätze nach Paragraph 34 BauGes.Buch.
 - Warum wurde ist der Spielplatz nicht im Bebauungsplan nicht erfaßt und festgesetzt? Die Weglassung ist erheblicher Fehler und eine Ermessenüberschreitung.
 - der Fußweg ist nicht gesichert, da im B-Plan weiterhin ein durchgehender Sockel bis 168m über NN festgesetzt wird und Wegerecht erst darüber beginnt (6m höher als Geländehöhe am Fußpunkt der Bebauung am Liebfrauenberg.
 - Eine konkrete Darstellung des Sockels fehlt im VEP.
4. Grundsätzlich fehlen dem Vorhaben nach wie vor die Stellplätze und damit die dem Investor die nach BauGB erforderliche Sicherheit und Fähigkeit, den VEP durchführen zu können.
5. Eine Vorwegnahme des Ergebnisses eines weiteren B-Planverfahrens ist nicht zulässig.
6. Die vorhersehbaren Konflikte des Verkehrs und sonstigen Lärms werden in diesem B-Plan-Verfahren nicht gelöst, erläutert, sind aber dringend erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

An den
Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 19. Sep. 2019		JK
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2*	S3
S4	S5	bundelid

Wetzlar, den 17.09.2019

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 410, 2. Öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Beschluss „Unter Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auf Freizeit und Erholung gem. §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB ist nunmehr vorgesehen zum Zwecke des Erhalts der öffentlichen Frei- und Spielflächen zwischen dem Liebfrauenberg und der Schuhgasse mit den vier dort stehenden Linden den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans um diese Fläche zu verkleinern“ dürfte Ihnen unter Ansehung Ihrer Bauleitplanung „Bäume tragen in vielfältiger Form zu Erhaltung und nachhaltiger Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen bei. Insbesondere in den bebauten Bereichen können wir nicht auf sie verzichten“

(<https://www.wetzlar.de/leben-in-wetzlar/planenbauenwohnen/baeume-und-baumschutz.php>) ein veritabler Schildbürgerstreich gelungen sein.

1. Was ist, wenn diese vier Bäume weg sind (z.B. weil sie vertrocknet sind, weil sie wegen Gefährdung von Bauwerken durch ihre Wurzeln oder wegen Schädlings- oder Pilzbefalls gefällt werden mussten und dergleichen Gründe mehr)? Dann dürfte eine Bebauung durch den Privateigentümer/einen Investor aus rechtlichen Gründen und weil die Fläche „ja früher auch bebaut“ war kaum abzuwenden sein (§ 34 BauGB) und Ihre Absicht hätte sich ins Gegenteil verwandelt. Um das zu verhindern und „unter Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auf Freizeit und Erholung“ den „Lindenplatz“ als öffentliche Frei-/Spielfläche dauerhaft zu erhalten, müsste er im Entwurf des Bebauungsplans Nr.410 verbleiben, die Ausgliederung also rückgängig gemacht werden, und das Grundstück nach § 9 (1) Nr.15 und Nr. 25 a,b BauGB planungsrechtlich als "Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplätze" (Nr. 15), sowie "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (Nr. 25a) und „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" (Nr. 25b) ausgewiesen werden.

2. Sachliche Gründe sprechen für eine Vergrößerung des „Lindenplatzes“. Da es Ihnen um die Erhaltung einer öffentlichen Frei- und Spielfläche zwecks Befriedung der Bedürfnisse der Bevölkerung nach Freizeit und Erholung geht, wird dieses Ziel mit dem „Lindenplatz“ allein nicht zu erreichen sein. Er ist dazu zu klein und ringsum von Gebäudemauern umgeben: An zwei Seiten direkt, an den anderen beiden Seiten ist eine schmale Straße zwischen Platz und Gebäuden. Eingemauert zwischen Häusern, soll Erholung möglich sein – wer's glaubt wird selig. Die Bevölkerung wird dieses Alibiplätzchen auch nicht annehmen – es wird verwaisen und....siehe 1.. Die einzige Möglichkeit, das „Lindenplätzchen“ auf eine akzeptable Größe zu bringen und ihm das Darin-Eingemauertsein zu nehmen liegt darin, ihm die noch freie Fläche zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse hinzuzufügen. Das hätte auch den schönen Nebeneffekt, die Größe des Platzes optisch durch den Ausblick bis hin zum Eisenmarkt zu erweitern.

Dieser dann „Große Lindenplatz“ müsste natürlich ebenso, wie in 1. beschrieben, im Entwurf des Bebauungsplans Nr.410 verbleiben und entsprechend ausgewiesen werden.

3. Durch einen „Großen Lindenplatz“ als Teil des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 410 wäre auch die massive „Wucht“ der Betonmassen der Drei Höfe gebrochen.

4. Last not least dürfte ein „Großer Lindenplatz“ auch ein nicht unerheblicher Gewinn für das Stadtbild sein – nicht nur für das Auge eines Wetzlarers, sondern auch für Wetzlars Gäste.

Mit freundlichen Grüßen

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 ✓	S3
S4	S5	Handstid

Wetzlar, 20.09.2019

Stellungnahme

zur Einwendung abwägungsrelevanter Belange gegen den geänderten Bebauungsplan Nr. 410 – „Dom-Höfe“ in der am 31.08.2019 in der Wetzlarer Neuen Zeitung auf Seite 18 veröffentlichten Fassung.

Gegen den o. g. öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ wird hiermit fristgerecht nachfolgende Stellungnahme abgegeben zur Berücksichtigung in öffentlicher Beratung gem. BauGB:

Die Änderung zu dem zuerst im Zeitraum vom 08.07. bis 09.08.2019 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf ist die Herausnahme von rd. 200 Quadratmeter Fläche, die von z. T. denkmalschutzwürdigen alten Mauern umschlossen ist und auf der vier große gesunde ca. 70 Jahre alte Stadtbäume (Linden) stehen.

Die Herausnahme aus dem Bebauungsplan wird begründet mit der notwendigen und gerechtfertigten Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auf Freizeit und Erholung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 des BauGB.

Nicht explicit erwähnt werden zur Begründung die ebenso unstrittigen Bedürfnisse der Bevölkerung nach gesundem Stadtklima. Dieser Themenkomplex wurde in ausführlich dargestellten und belegten Stellungnahmen zur ersten Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 410 dem Magistrat unterbreitet. In der Weise, wie die neuerliche Offenlegung veröffentlicht wurde, muss formal von der abschließenden Abwägung aller Stellungnahmen zum ersten offengelegten Bebauungsplanentwurf ausgegangen werden. Es ist mit der jetzigen erneuten Offenlegung jedoch **nicht bekannt** gemacht, inwieweit dieser Themenkomplex sachlich und bedarfsgerecht abgewogen wurde und die neuerliche Offenlegung einfluss.

Dem Inhalt der aktuellen zweiten Entwurfsvariante des Bebauungsplans Nr. 410 nach zu schließen sind die Aspekte zum gesunden Stadtklima und den dafür erforderlichen Frei- und Grünflächen **nicht im Ansatz** ausreichend wirksam und nachhaltig berücksichtigt. Diese nicht getroffene Abwägung von Bedarfen der Stadtbevölkerung nach gesundem Stadtklima wird deshalb erneut mit Nachdruck eingefordert.

Am Mittwoch, den 21.08.2019, betitelte die WNZ auf Seite 11 einen fünfspaltigen Artikel mit großem Bild des Liebfrauenbergs: „Platz mit Linden bleibt erhalten“. Im Artikel heißt es u. a.:
„Es sei Einvernehmen (zwischen der Stadthaus GmbH und Oberbürgermeister Wagner) erzielt worden, dass sowohl die Freifläche am Liebfrauenberg als auch die Linden erhalten bleiben sollen. Dies solle den Stadtverordneten als Beschlussfassung vorgelegt werden. Auch werde es zu einer erneuten, 14-tägigen Offenlegung des Bebauungsplans kommen.... Mit den Einwendungen der Bürger im Anhang“.

Zu der erneuten Offenlegung wird hier Stellung genommen. Die angekündigte Offenlegung der Einwendungen der Bürger wurde nicht erfüllt (vgl. oben). Zudem:

Dem oben zitierten Einvernehmen zur Erhaltung der Freifläche und der Linden wird mit der aktuell offengelegten Variante des Bebauungsplans jedoch NICHT entsprochen, es besteht sogar die Möglichkeit, genau diese Zielsetzung komplett zu unterlaufen. Begründung:

Mit der bloßen Herausnahme der rd. 200 Quadratmeter der von vier großkronigen Stadtbäumen bestanden Freifläche ist **KEINE planungsrechtliche Sicherung** der für das Stadtklima unverzichtbaren Bäume einschließlich der für deren gesunden Fortbestand erforderlichen umgebenden Freifläche gewährleistet. Formalrechtlich unterliegt diese Fläche in Bezug auf das Baurecht dann dem § 34 BauGB, wonach diese Fläche von dessen Eigentümer als Baulücke unabhängig vom benachbarten Bebauungsplan Nr. 410 bebaut werden kann. Dagegen schützt das oben zitierte „Einvernehmen“ ebenso wenig wie der aktuell neu offengelegte Entwurf des Bebauungsplans.

Damit wäre allerdings nicht nur die Öffentlichkeit getäuscht, sondern auch die Glaubwürdigkeit der Akteure erschüttert. Um der Zielsetzung des Erhalts der Freifläche und Bäume gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und der Daseinsvorsorge gegenüber der Stadtbevölkerung für gesundes Stadtklima gerecht zu werden muss die beabsichtigte Herausnahme der dazu erforderlichen Freifläche planungsrechtlich gesichert werden durch:

Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplätze (§ 9 (1) Nr. 15), Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25a), Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25b).

Neben den formalrechtlichen Regelungen (Festsetzungen) zur dauerhaften Sicherung der o. g. Zielsetzung ist der im offengelegten Entwurf des Bebauungsplans ausgewiesene Geltungsbereich nicht nur **nicht geeignet**, diese mit § 1 Abs. 6 Nr. 3 begründete Zielsetzung zu gewährleisten, sondern wirkt sich der Geltungsbereich sogar schädlich für die Zielsetzung des Erhalts der Freifläche mit den Bäumen aus:

Beigefügte Planskizzen weisen nach, dass die Lage und Größe der Bäume nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend dargestellt sind. Die Baumkronen sind deutlich zu klein dargestellt, wie die Inaugenscheinnahme vor Ort ebenso erweist wie ein Blick auf die zahlreichen Luftaufnahmen der Wetzlarer Altstadt, die im Internet einsehbar sind (s. beiliegende Darstellung mit tatsächlichen Verhältnissen).

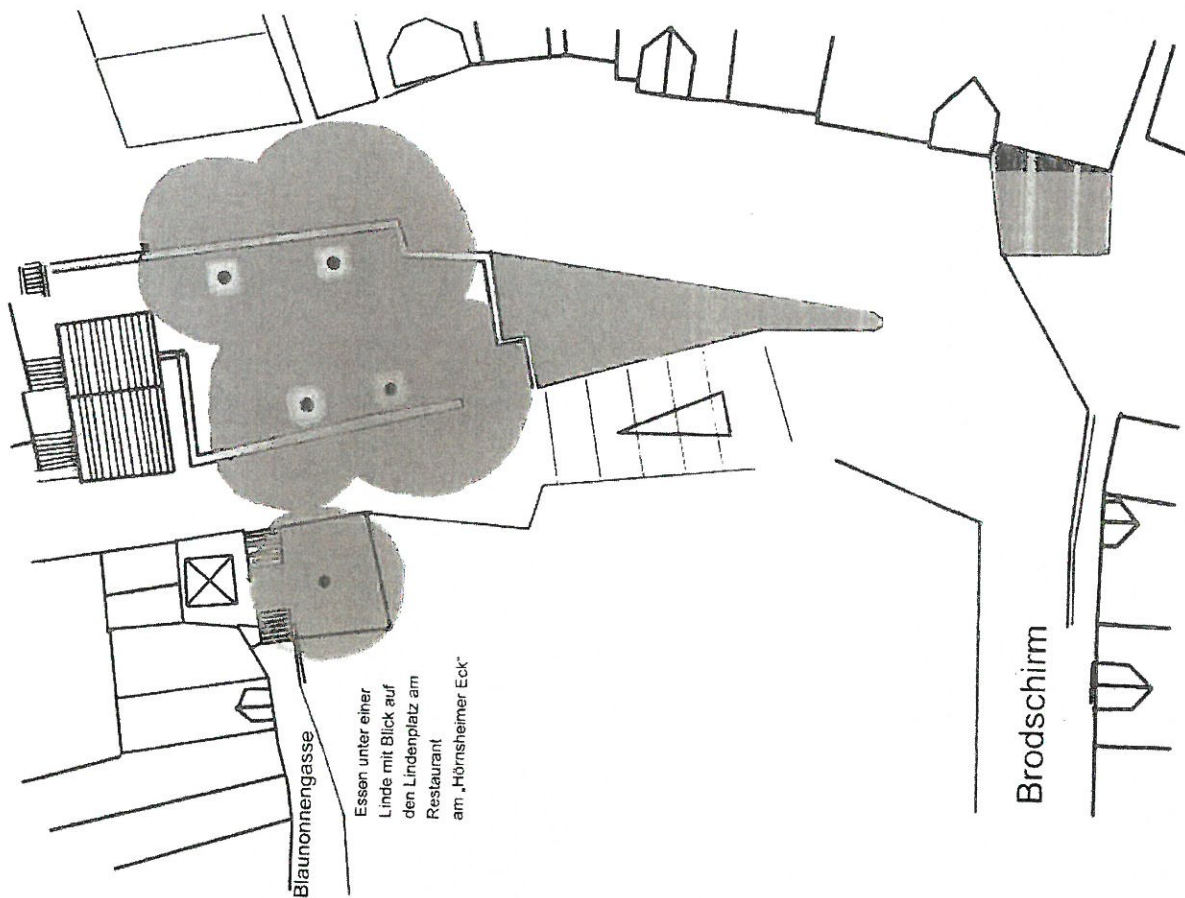
Nach den Darstellungen des Bebauungsplanentwurfs ist die Bebauung der nördlich angrenzenden Bebauung des südlichen sog. „Domhofes“ bis auf ca. eineinhalb Meter an die Baumstämme heran geplant. Diese Bebauung greift damit zu mehr als 40 % in die Baumkronen und ebenso viel in den Wurzelbereich der nördlichen beiden Linden, die südlich des Liebfrauenbergs stehen, ein. Es bedarf nicht der Qualifikation eines Baumsachverständigen, sondern einer hinreichenden Allgemeinbildung, um zu erkennen, dass diese Bäume bei dieser Planung keine Überlebenschance haben (vgl. beiliegende Planskizze). Der Zielsetzung und Begründung folgend muss deshalb ein angemessener Abstand der geplanten Bebauung außerhalb des Baumkronenumfangs sichergestellt sein. Der Stadtbaum oberhalb des Liebfrauenbergs/am unteren Ende der Blaunonnengasse ist bei der geplanten Bebauung ohnehin bereits unnötigerweise geopfert.

Die westliche angrenzende Freifläche ist dadurch gekennzeichnet, dass sie dem abschüssigen Gelände folgend wesentlich beiträgt zur

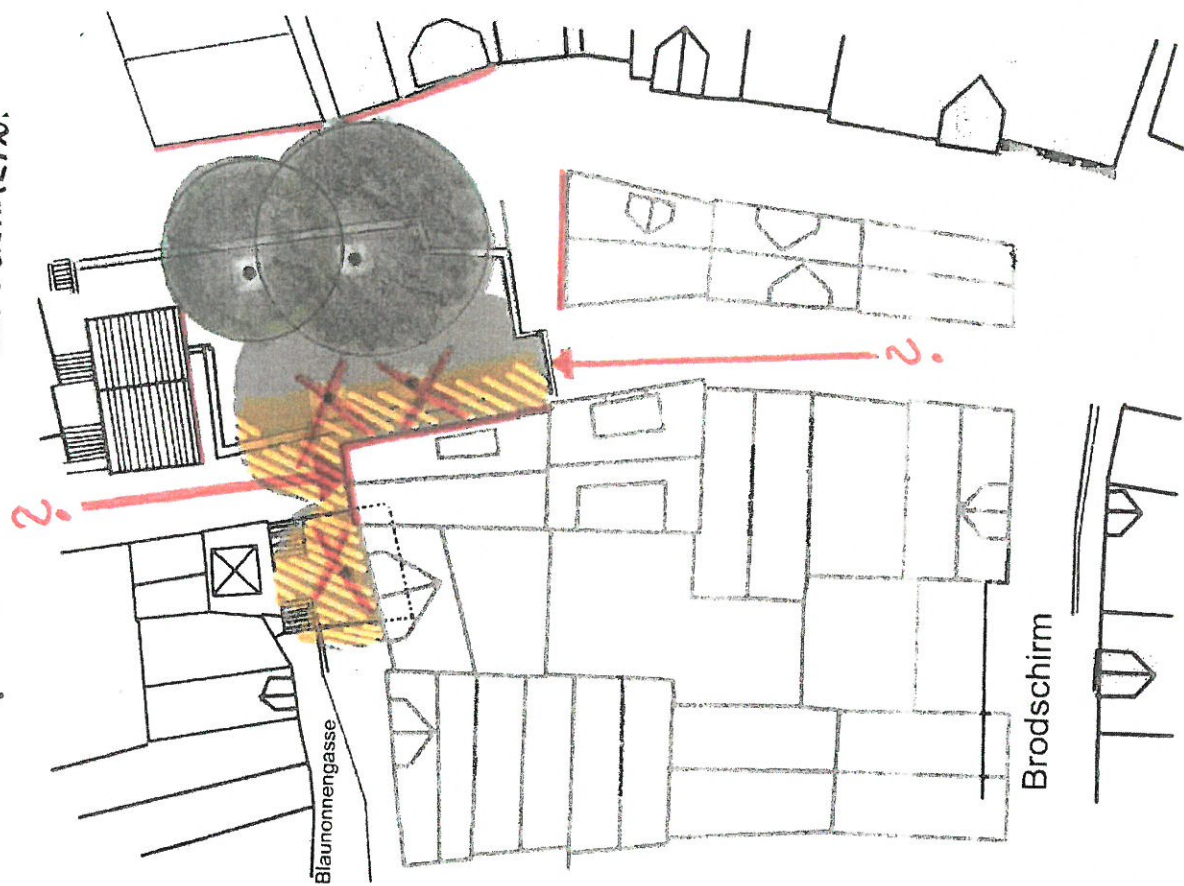
- einzigen Sicherstellung von abendlicher Besonnung für die Nordseite der Häuser an der Schuhgasse
- erforderlichen Belichtung des Freiraums und Gebäude zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse
- notwendigen Öffnung dieses Stadtraumes für den freien Blick und für stadträumliche Sichtbezüge
- Sicherstellung der erforderlichen Frischluftzufuhr vom Lahntal kommend aufwärts
- Gewährleistung von ausreichend Entfaltungsmöglichkeit für den dauerhaften Gesunderhalt der Bäume
- Vermeidung einer „Hinterhof-Atmosphäre“ und damit verbundenem Attraktivitätsverlust
- Bereitstellung von Freifläche mit Begrünung für die Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität und Erfüllung der Bedürfnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB auch der neuen „Domhöfe“-Bewohner
- Erfüllung eines ausgewogenen Verhältnisses von stadtklimatisch notwendigem erweiterten Baumbesatz im Sinne der Daseinsvorsorge (u. a. zur bestmöglichen Vermeidung einer Wärmeinsel)

Die oben beschriebene planungsrechtliche Festsetzung als öffentliche Frei- und Grünfläche etc. für die gesamte heutige Freifläche ist somit eine zwingende Maßnahme, um die beabsichtigte dauerhafte Sicherung derselben nebst mindestens vier der Linden sowohl planungsrechtlich als auch faktisch zu gewährleisten und die Glaubwürdigkeit der Akteure in Bezug darauf, dass die ihr Einvernehmen sowie die Begründung zum aktuell offengelegten Bebauungsplanentwurf ernst zu nehmen ist, zu wahren.

BESTAND:



PLANUNG: (NACH TATSÄCHLICHEN VERHÄLTN.)

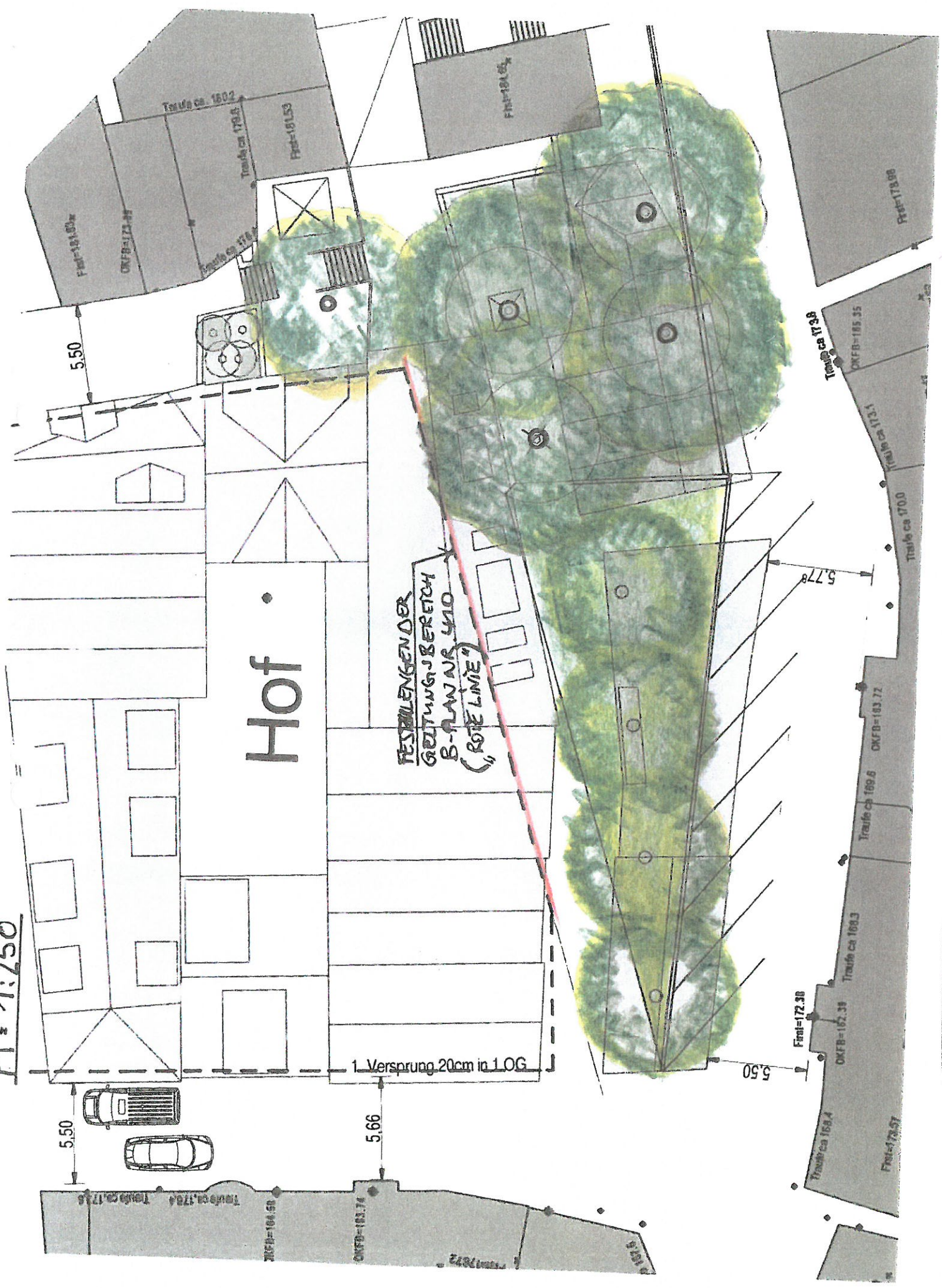


M 1:1:250

Hof

FESTZULEGEN DER
GRÜNGEBIET
B-PLAN NR. 410
("ROTE LINIE")

1. Versprung 20cm in 1.OG



13

Wetzlar, den 20.9.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Strasse 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	Hundst.

Betr.: Einwendungen gegen den ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans
 Nr. 410 „Dom-Höfe“ – 2. Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 2. Auslegung des Bebauungsplanes Domhöfe Nr. 410 erhebe ich
 folgende Einwendungen:

1. Die Einwendungen vom 9.8.19 aus der 1. Auslegung bleiben vollumfänglich bestehen. Sie gelten auch nach der 2. Auslegung weiter.
2. Die neuerliche Auslegung ist als Auslegung im Bebauungsplanverfahren nicht mehr vorgesehen, da die Fristen bereits abgelaufen sind und ein Nachschieben von Argumenten mit Hilfe einer 2. Auslegung die Rechtswidrigkeit des Gesamtverfahrens offenbart.

Insbesondere ist die Wahl des beschleunigten Verfahrens, welches keine mehrstufige Auslegung schon seiner Art nach vorsieht, damit ad absurdum geführt.

Die erneute Auslegung zeigt außerdem auf, daß eine Bürgerbeteiligung unverzichtbar ist und war, jedoch nicht stattgefunden hat. Die reine Information der Bürger über zuvor in der Verwaltung beschlossene Verfahren ist nicht ausreichend gewesen und hat die erneute Auslegung in der Folge nach sich gezogen. Die damit offenbar gewordene falsche Ausübung des Ermessens bei der Verfahrenswahl zwingt dazu, das gesamte Verfahren zu wiederholen, damit überhaupt ein rechtmäßiges Verfahren vorliegt.

Wäre die Bürgerbeteiligung vor der Planauslegung erfolgt, wäre eine Korrektur nicht notwendig gewesen, weil dann das Planungsergebnis nach Bürgerbeteiligung festgestanden und so ausgelegt hätte werden können. Die Nachbesserungsversuche offenbaren die Fehlerhaftigkeit des bisherigen Vorgehens.

3. Die Begründung zur 2. Auslegung zeigt zudem die weitere Rechtswidrigkeit auf, die darin besteht, dass das mit der 2. Auslegung nach Vorstellung der Verwaltung anzustrebende Ziel überhaupt nicht erreicht werden kann. Insoweit liegt selbst dann, wenn man eine 2. Auslegung für zulässig halten wollte, ein Ermessensfehlgebrauch vor.

Denn die Herausnahme der Grünfläche Liebfrauenberg aus dem räumlichen Bebauungsplan steht im Gegensatz zum erstrebten Ziel der Erhaltung der öffentlichen Frei- und Spielplatzfläche für die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auf Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die in der Auslegung genannten Zwecke können durch die Herausnahme aus dem Bebauungsplan deswegen nicht erreicht werden, weil die herausgenommene Fläche dann den Bebauungsmöglichkeiten des § 34 BauGB unterliegt und in diesem Rahmen jederzeit ein Bauantrag gestellt werden kann, der dann genehmigt werden müßte.

Ein Schutz der in der Begründung genannten Belange der Öffentlichkeit ist jedoch dann erreichbar, wenn die Fläche im Bebauungsplan bleibt und die dortigen Festsetzungen so gestaltet werden, daß die Fläche auch später nicht überbaut werden kann.

4. Die Herausnahme nur der Fläche des Spielplatzes Liebfrauenberg ist weiterhin deshalb kontraproduktiv zur Begründung, weil der Erhalt der dort befindlichen Lindenbäume, die die Grünfläche dominieren mit der Herausnahme nicht gesichert werden kann. Die öffentliche Fläche, die von den Lindenbäumen und der angrenzenden Grünfläche in Richtung Eisenmarkt gebildet wird und nur im Zusammenhang gesehen werden kann, ist durch die neuerliche Planänderung geteilt worden, wobei der Teil mit den Bäumen frei bleiben soll, der Teil der Grünfläche zum Eisenmarkt hin jedoch 4.stöckig bebaut werden soll.

Würde diese Planung umgesetzt, stünden die Linden auf dem Spielplatz in einem eng begrenzten Schacht, dessen Wände 4-stöckig aufragen und weder die erforderliche Belichtung und Besonnung, noch die erforderlichen Regenmengen für das Überleben der Bäume im Schacht zulassen.

Es kommt hinzu, daß durch die Grenzbebauung zum Spielplatz hin sowohl eine Halbierung der Kronen zweier Bäume, als auch die Halbierung des Wurzelstocks von 2 Bäumen für die Grundmauern der angrenzenden Gebäude die Überlebensfähigkeit der Bäume beseitigt. Bereits im jetzigen Planungsstadium ist daher erkennbar, daß die

Erhaltung der Frei- und Spielfläche in der jetzigen Form für die Zwecke der Bevölkerung – und damit öffentlich-rechtlich gesichert – weder mit der früheren Planung aus der 1. Auslegung, noch mit der jetzigen Planung aus der 2. Auslegung erreicht werden kann.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des geänderten Planes und dessen Auslegung nicht beschlossen. Auch die Fristen für die 2. Auslegung sind nicht gesetzeskonform, mithin willkürlich. Eine schlüssige Begründung für eine kurze Frist ist nicht vorhanden. Nicht beschlossen ist auch die Behandlung des geänderten Planes im beschleunigten Verfahren. Mithin fehlt jede Beschlussgrundlage. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist angesichts der gravierenden Änderungen und damit einhergehender Beeinträchtigung der öffentlichen Fläche, die herausgenommen wurde, erforderlich. Der nunmehr anerkannte Schutz der Linden und der Fläche erfordert eine Umweltprüfung. Dies vor allem deshalb, weil mit einer geänderten Bebauung auch der notwendige Lebensraum der Freifläche mit dem Baumbestand genommen wird. Die Erhaltung des Bestandes erfordert deshalb eine genaue Umweltprüfung.
6. Es besteht ein Zusammenhang der herausgenommenen öffentlichen Fläche sowie der unterhalb Richtung Eisenmarkt liegenden Fläche mit der Zugangsfläche zwischen jetziger Gewandsgasse und der Fläche Domhöfe über die Treppe und den treppennahen Bereich. Dort steht eine weitere Linde, die der Einheit von Spielplatz, unterhalb gelegener bebuschter Grünfläche ebenfalls zuzurechnen ist. Der geänderte Plan ist deshalb unzureichend, weil er diese ebenfalls ökologische Fläche und ihre Nutzung als öffentlicher Durchgang und als Freifläche nicht berücksichtigt. Auf Gesamt-Umweltprüfung kann nicht verzichtet werden. Die zusätzliche Linde würde – ohne jede Abwägung – bei gegenwärtiger Lage einfach entfernt und die Fläche überbaut. Es sind daher unzulängliche Planung der Gesamtmaßnahme in diesem Punkt sowie willkürliche Festsetzungen und Einstufungen in das beschleunigte Verfahren ohne weitere Beteiligung und Umweltprüfung zu rügen.
7. Die nach Planung beabsichtigte Bebauung ist zu ausufernd. Die Sichtachsen zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt erfordern eine Bebauungsgrenze etwa in Höhe der jetzigen Bebauung. Baulinie und Baugrenzen sollten an der jetzigen Straßenkante der Gewandsgasse enden, damit eine Verengung des Straßenraums vermieden wird. Dies ist auch für die Kaltluftfließrichtung erforderlich und läßt dem Baumkronenraum genügend Entwicklungsmöglichkeiten. Ein Umweltgutachten wird dies aufzeigen. Es ist außerdem so, daß die Querungen in den zu erstellenden „Domhöfen“ nur dann einen ausreichenden Luftaustausch ermöglichen, wenn sie vom Hauptluftstrom in der Gewandsgasse und der Schuhgasse aus „genährt“ werden, also dorthin eine Hauptverbindung haben, die überhaupt Nebendurchströmung ermöglicht. Das ist bei der vorgesehenen Bebauung nicht möglich und nicht zu erwarten. Das

Gelände steigt zum Domplatz hin an, die Umweltprüfung hat deshalb zu ergeben, ob überhaupt die Voraussetzungen für ein gesundes Wohnen gewährleistet werden können.

8. Die Teilung der öffentlichen Grünfläche Liebfrauenberg in der geänderten Planung in einen oberen (für die öffentliche Nutzung zu erhaltenden) und einen unteren (zu bebauenden) Teil ist fehlerhaft. Denn wie oben schon aufgezeigt, kann damit das Planungsziel nicht erreicht werden. Zudem bleibt im unteren zu bebauenden Teil (der jetzigen bebuschten Grünfläche) nur eine Restfläche übrig, die eine sinnvolle und wirtschaftlich zu nutzende Bebauung ohne die Beeinträchtigung und Inanspruchnahme von öffentlichem Strassenraum im Brodschirm und in der Schuhgasse nicht ermöglicht. Stichhaltige Abwägungen hierzu sind nicht ersichtlich. Eine Grünfläche für Toilettenhäuschen oder Aufzugsschächte zu opfern, die man dort vielleicht stellen könnte, ist für diese exponierte und umweltrelevante Fläche eine Schande.
9. Grundsätzlich ist der Wiederholung zu widersprechen, die Planung sei alternativlos. Sowohl die Höhe mit bis zu 5 Geschossen vom Brodschirm her gesehen, als auch die Bebauungsdichte sind änderbar. Das Stadtzentrum ist auch keine Privatsache des Investors, dem man hier ein Sonderbaurecht schaffen will, anstatt ihn auf § 34 BauGB zu verweisen. Die Planungsausrichtung hat deshalb die Interessen der Bevölkerung zu berücksichtigen, die bisher lediglich nach gefallen Entscheidungen in der Verwaltung informiert aber an keiner Stelle wirklich beteiligt wurde.

Nicht eingegangen wurde auch auf die bei veränderter Planung entfallende Notwendigkeit für Park- und Stellplätze. Ein Abwägungsfehler!

Es hat auch keine Abwägung bisheriger Einwendungen als Grundlage für die Planänderung gegeben, außer der, daß man dem Investor die Einwendungen zur Verfügung gestellt hat, woraufhin dieser den Plan geändert hat, den die Stadt nun erneut auslegt. Es sieht so aus, als wäre der Investor derjenige, die Maßnahmen der Stadt steuert und als sei die Stadtverwaltung Teil des Unternehmens des Investors. Ein unhaltbarer Zustand, ganz abgesehen davon, daß die Einwendungen gegen die bisherigen Auslegungspläne Teil der Verwaltungsvorgänge der Stadt Wetzlar sind und damit nicht öffentlich und auch nichts beim Investor zu suchen haben. Die Datenschutzgrundverordnung läßt grüßen.

Insgesamt ist zu beanstanden, daß das Gesamtprojekt nicht zukunftsgerichtet ist, sondern längst überholte Grundsätze städtebaulicher Gestaltung zu implementieren versucht.

Das Gesamtprojekt Domhöfe, dessen Teil hier neu ausgelegt ist, ist auch insoweit mit der erneuten Auslegung mangelhaft, als es eine Umplanung bei der als Teil des Domhöfeprojekts geltenden Umbaumaßnahme als Ersatz für die Kindertagesstätte Marienheim gab. Dieser Teil ist nicht kommuniziert. Deshalb ist die geänderte Planung unvollständig, die erneute Auslegung dieser geänderten Maßnahme ist ebenfalls unvollständig. Rechtmäßig könnte allenfalls die erneute Auslegung der Gesamtänderung sein, die zum Auslegungszeitpunkt bereits fest stand. Eine fragmentarische Auslegung von Teilen der Planung unter NICHTAUSLEGUNG anderer ebenfalls geänderter Planungsteile ist rechtswidrig und verletzt die Bürgerschaft in ihren Rechten. Die Bürgerschaft wird praktisch von der Stadtverwaltung hinters Licht geführt.

10. Abschließend bleibt zu beanstanden, dass auch bei der Planänderung die Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur falsch geschildert und weiterhin falsch angenommen werden. Durch die verdichtete Bebauung und die eingeschränkten Gassen- und Straßenprofile durch die Neubebauung sind die Rettungswege nicht mehr andienbar und für die Fahrzeuge der Feuerwehr auch nicht ausreichend nutzbar. Diese erfordern erheblich höhere Breiten als 5,5 m um von beiden Seiten zugänglich zu sein und ihre Aufgabe erfüllen zu können. Außerdem ist die Zuwegung der umliegenden Gassen schon blockiert, wenn nur ein Rettungswagen im Zugang steht. Die Enge der Durchwegung macht es schwer vorstellbar, wie bei einer 4-stöckigen Bebauung in den oberen Stockwerken Hilfe im Brandfall geleistet werden könnte.

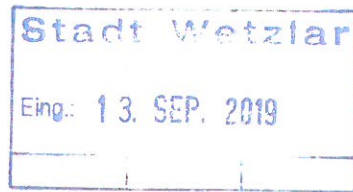
Es kommt hinzu, daß die Betrachtung zur Verkehrsandienung von Gewerbe, Büros und anderen unternehmerischen Nutzungen in der Begründung neben der Sache liegen. Die Verkehrsandienung dafür ist nicht relevant für die Planung des Parkhauses. Denn sie erfolgt regelmäßig mit Fahrzeugen, die länger sind als PKW und höher als solche. Damit sind sie nicht parkhausgängig und werden in den umstehenden Gassen ihre Ruhezeiten ableisten. Damit blockieren sie den übrigen Verkehr und auch die Rettungswege. Dies gilt insbesondere für LKW-Andienung von Gaststätten und Beherbergungsgewerbe. Die Ladevorgänge sind auch nicht zeitlich beschränkt, denn es kann nur nach dem Eisenbahnprinzip angefahren werden, so daß sich die Ladezeiten über längere Zeiträume erstrecken werden. Erst wenn 1 LKW aus den schmalen Gassen heraus ist, kann ein anderer hinein. Es ist daher mit Dauerverstopfung zu rechnen. Die bisherigen Begründungen liegen deshalb neben der Sache.

Bereits jetzt ist durch die Gaststättennutzung in der Gewandgasse der dortige Freiraum über die meiste Tageszeit belegt und steht nicht für Rettungsaktionen oder Brandbekämpfung zur Verfügung. Bei der weiterhin sehr verdichteten Bebauungsplanung ein untragbarer Zustand.

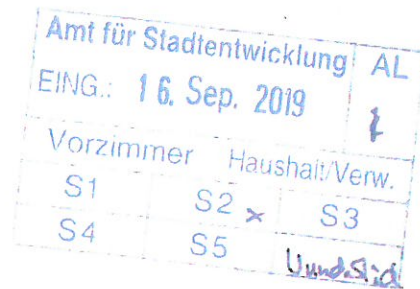
Die Planung ist zu ändern, die Bürger sind zu beteiligen, sodann kann eine erneute Auslegung erfolgen.

Hochachtungsvoll

14



Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar



Wetzlar, den 13.08.19

Einwendungen zum Bebauungsplan 410 Domhöfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

Schon wieder sitze ich über den neuerlichen Einwendungen zum Bebauungsplan 410 Plan B. Alles ist nach nur wenigen Wochen wieder anders geworden. Fünf gesunde Bäume auf dem Lindenplatz sollen nicht gefällt werden. „Unter Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse auf Freizeit und Erholung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB ist nunmehr vorgesehen, zum Zwecke des Erhalts der öffentlichen Frei- und Spielfläche“

Das ist zunächst einmal eine gute Nachricht! Aber bei genauerem Hinsehen ist mir doch Vieles rätselhaft!?

Ist mit dem Begriff „öffentlich“ auch eine planungsrechtliche Sicherheit gegeben oder bedeutet es nur eine vage Aussage, dass ein öffentlicher Zugang geschaffen wird ohne rechtliche Verbindlichkeiten für der Zukunft. Hat die Stadt die Bedeutung des Erhalts der öffentlichen Frei- und Spielflächen für den Bereich Liebfrauenberg / Domhöfe erkannt und entsprechend reagiert oder wird auf diese Weise mit der engverdichteten, meiner Meinung nach, nach wie vor, unzulässigen Bebauung der drei geplanten Stadthäuser im Anschluss an den Lindenplatz und des direkten Anschlusses der Domhöfe (Wegfall der Gasse und Luftschneise vom Eisenmarkt zum Kornmarkt, ganz zu schweigen vom optischen Eindruck) Tatsachen geschaffen, die über kurz oder lang zum Absterben der fünf wertvollen Bäume führen werden und dann der zunächst geplanten Bebauung nichts mehr im Weg steht!?

Wie ich schon in meiner ersten Einwendung erwähnt habe, trägt diese grüne Oase „zu einem guten innerstädtischen Klima in den Häuserschluchten im Umfeld der Domhöfe bei, sie bietet

eine Rastmöglichkeit für ältere Menschen, die vom Einkauf in der Innenstadt zum z.B. Altenheim den steilen Berg nicht in einem Stück bewältigen können, sie bietet Kindern eine ideale, schattige Spielmöglichkeiten und Vieles mehr.

Außerdem scheint es mir außerordentlich wichtig zu sein, dass die räumliche, städtebauliche und funktionale Verbindung zwischen Eisen- und Kornmarkt erhalten bleibt und der Durchgang Liebfrauenberg / Gewandsgasse nicht der dichten Bebauung der Domhöfe und des Lindenplatzes zum Opfer fällt.

Da die Herausnahme des Lindenplatzes auch aus dem Geltungsbereich des Planungsentwurf nicht ausreicht, um eine zukünftige Bebauung dieser Fläche zu verhindern (Paragraf 34 BauGB) zu verhindern, muss die gesamte Fläche im Besitz der Stadt Wetzlar bleiben, damit die Stadt und nicht irgendein Investor den Handlungsspielraum und die Auslegung des Baurechts bestimmt. Nur so kann gewährleistet werden, dass langfristig diese grüne Freifläche in ihrer Bedeutung für das Mikroklima, den Artenschutz und die Bewohner erhalten bleibt.

Forderung:

Die gesamte Fläche zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse bis an den Durchgang zum Eisenmarkt muss unbedingt aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden und im Planungsentwurf eingetragen sein als:

„Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplätze“ (Nr.15) sowie „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Nr.25a BauGB) und „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ (Nr. 25 b, § 9 (1)Nr. 15 und Nr. 25 a, b BauGB).

Außerdem muss, um einen gesunden Fortbestand der Bäume dauerhaft sicherzustellen, ein Mindestabstand der Bebauung zu den Bäumen geplant und eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 16. Sep. 2019		71
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	Wunderl

Wetzlar, den 13.08.19

Einwendungen zum Bebauungsplan 410 Domhöfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

Schon wieder sitze ich über den neuerlichen Einwendungen zum Bebauungsplan 410 Plan B. Alles ist nach nur wenigen Wochen wieder anders geworden. Fünf gesunde Bäume auf dem Lindenplatz sollen nicht gefällt werden. „Unter Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse auf Freizeit und Erholung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB ist nunmehr vorgesehen, zum Zwecke des Erhalts der öffentlichen Frei- und Spielfläche“

Das ist zunächst einmal eine gute Nachricht! Aber bei genauerem Hinsehen ist mir doch Vieles rätselhaft!?

Ist mit dem Begriff „öffentlich“ auch eine planungsrechtliche Sicherheit gegeben oder bedeutet es nur eine vage Aussage, dass ein öffentlicher Zugang geschaffen wird ohne rechtliche Verbindlichkeiten für der Zukunft. Hat die Stadt die Bedeutung des Erhalts der öffentlichen Frei- und Spielflächen für den Bereich Liebfrauenberg / Domhöfe erkannt und entsprechend reagiert oder wird auf diese Weise mit der engverdichteten, meiner Meinung nach, nach wie vor, unzulässigen Bebauung der drei geplanten Stadthäuser im Anschluss an den Lindenplatz und des direkten Anschlusses der Domhöfe (Wegfall der Gasse und Luftschneise vom Eisenmarkt zum Kornmarkt, ganz zu schweigen vom optischen Eindruck) Tatsachen geschaffen, die über kurz oder lang zum Absterben der fünf wertvollen Bäume führen werden und dann der zunächst geplanten Bebauung nichts mehr im Weg steht!?

Wie ich schon in meiner ersten Einwendung erwähnt habe, trägt diese grüne Oase „zu einem guten innerstädtischen Klima in den Häuserschluchten im Umfeld der Domhöfe bei, sie bietet

eine Rastmöglichkeit für ältere Menschen, die vom Einkauf in der Innenstadt zum z.B. Altenheim den steilen Berg nicht in einem Stück bewältigen können, sie bietet Kindern eine ideale, schattige Spielmöglichkeiten und Vieles mehr.

Außerdem scheint es mir außerordentlich wichtig zu sein, dass die räumliche, städtebauliche und funktionale Verbindung zwischen Eisen- und Kornmarkt erhalten bleibt und der Durchgang Liebfrauenberg / Gewandgasse nicht der dichten Bebauung der Domhöfe und des Lindenplatzes zum Opfer fällt.

Da die Herausnahme des Lindenplatzes auch aus dem Geltungsbereich des Planungsentwurf nicht ausreicht, um eine zukünftige Bebauung dieser Fläche zu verhindern (Paragraf 34 BauGB) zu verhindern, muss die gesamte Fläche im Besitz der Stadt Wetzlar bleiben, damit die Stadt und nicht irgendein Investor den Handlungsspielraum und die Auslegung des Baurechts bestimmt. Nur so kann gewährleistet werden, dass langfristig diese grüne Freifläche in ihrer Bedeutung für das Mikroklima, den Artenschutz und die Bewohner erhalten bleibt.

Forderung:

Die gesamte Fläche zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse bis an den Durchgang zum Eisenmarkt muss unbedingt aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden und im Planungsentwurf eingetragen sein als:

„Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplätze“ (Nr.15) sowie „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Nr.25a BauGB) und „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ (Nr. 25 b, § 9 (1)Nr. 15 und Nr. 25 a, b BauGB).

Außerdem muss, um einen gesunden Fortbestand der Bäume dauerhaft sicherzustellen, ein Mindestabstand der Bebauung zu den Bäumen geplant und eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen

P.S. / Persönlicher Nachsatz:

Schämen Sie sich als gewählte Vertreter dieser Stadt nicht, ein Baukonzept anzubieten und zu genehmigen, das Bedingungen für die Zukunft festschreibt, die andernorts schon lange in der Diskussion sind: autofreie Innenstädte! Ein Kino und damit ein Parkhaus sind am Aussterben gehinderter Dinosaurier. Damit ist das gesamte Konzept der Domhöfe politisch, wirtschaftlich, ökologisch und menschlich rückwärtsgerichtet.

An den
Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung Wetzlar
Ernst-Leitzstr. 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL		
Wetzlar, den 19.9.2019		
EING.: 20. Sep. 2019		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 ☒	S3
S4	S5	Lundes

**Betr.: Bebauungsplan 410 „Domhöfe“ -
Einwendung zur Änderung der Spielplatzfläche Liebfrauenberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben lege ich form- und fristgerecht nachstehende Einwendung gegen den im geänderten Eilantrag öffentlich ausgelegten Bebauungsplan 410 „Domhöfe“ – mit Bezug auf den Liebfrauenberg ein.

Aus den vorliegenden Plänen zum Erhalt der Spiel-Grünfläche mit den Linden geht nicht eindeutig hervor, dass durch eine mögliche Bebauung der ober- und unterhalb angrenzenden Flächen, die nicht Eigentum der Stadt sind, ein dauerhafter Schutz der Bäume gewährleistet sein muss.

Im Falle einer Bebauung mit Wohnhäusern – welcher Größe und Höhe auch immer, werden die Linden durch zwangsläufige Änderung d.h. Verschlechterung ihres Umfeldes mit großer Wahrscheinlichkeit irreparablen Schaden erleiden. Die lebensnotwendige Sonneneinstrahlung wird ebenso wie die Wasserversorgung und „Belüftung“ zum Absterben führen.

Damit wäre die begrüßenswerte Intention der Stadtplaner, die grüne Oase für die Bürger – insbesondere die Kinder und Anlieger - erhalten zu wollen, konterkariert. Ich bitte darum, in den Antrag auf zu nehmen, dass die Nutzung der an den städtischen Teil des Liebfrauenberges angrenzenden Flächen nicht zum Schaden der Grünfläche führen darf. Im Zweifelsfall sollte ein Baumfachgutachter frühzeitig eingeschaltet werden.

mit freundlichem Gruß

Bitte um kurze Bestätigung des Eingangs meiner Einwendungen –vielen Dank

17

An den
Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung

Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	Handzettel

18. Sept. 2019

Einwendung gegen den Bebauungsplan 410 - Domhöfe erneute Auslegung 09. - 20. 09. 2019

In der Anlage anbei die aktuelle gutachterliche Stellungnahme des Öffentlich bestellten und vereidigten Baumsachverständigen Dipl.-Ing. Michael Birke vom 14.09.19 – in Ergänzung zu seinem Ihnen vorliegenden Baumgutachten vom 3.5.19 (Archiv Nr. 770/2019)

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 09. September 2019 erfolgte eine erneute öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 410 – Domhöfe – gegen den ich fristgerecht Einwendung erhebe.

Ich stelle meinen konkreten Einwendungsformulierungen einige Ausführungen voran:

Sie stellen jetzt einen geänderten Bebauungsplan vor, der nun wieder eine Bebauung der Gewandsgasse vorsieht (zu erkennen ist dies für den Nichtfachmann nur schwer, weil sie eine Zeichnung mit der korrigierten Baugrenze, aber nicht den Baulinien (!) der Planung zeigen).

Dies entgegen Ihrer bereits im November letzten Jahres selbst geäußerten Bedenken gegen eine solche Bebauung „aufgrund fachkundiger Hinweise“

Ich zitiere aus der Niederschrift der Stadtverordnetenversammlung vom Mittwoch, 14.11. 2018
Zu lesen ist darin auf Seite 9 - Zitat:

„2. Negativwirkung Umwelt

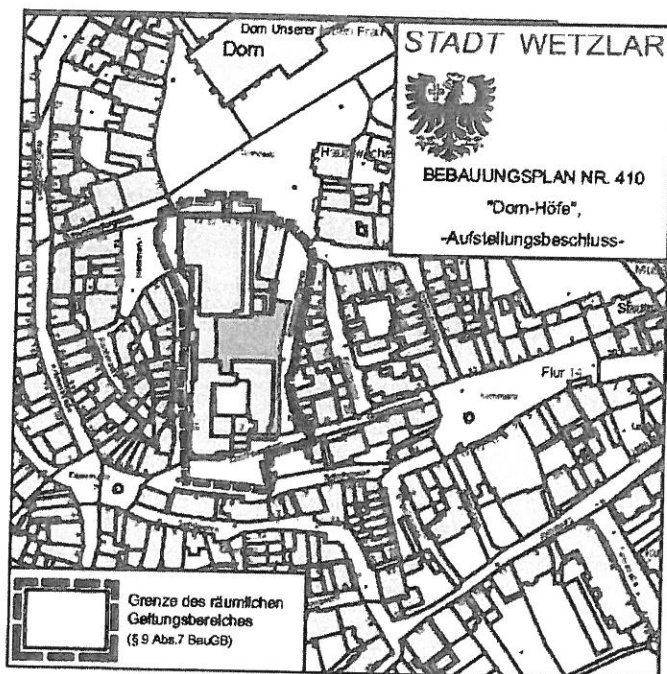
In der Sitzung wurde weiterhin der fachkundige Hinweis gegeben, dass mit der geplanten Bebauung der Gewandsgasse und der dadurch entstehenden Sackgasse der Frischluftaustausch zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt negativ beeinflusst wird. Dies kann gerade im Sommer am Tage zu einer Überwärmung in diesem Bereich führen und zu einer nur geringen nächtlichen Abkühlung. Es entsteht eine sog. „Wärmeinsel“. In Fachkreisen wird daher für dicht bebaute Innenstädte empfohlen, Lücken in der Bebauung beizubehalten.

Auf der Grundlage der fachkundigen Hinweise sind wir auch hier zu der Überzeugung gelangt, dass die Gewandsgasse nicht bebaut werden soll.“ Zitat Ende

Was hat Sie dazu veranlasst, hinter diese Einsicht und diese Überzeugung zurückzufallen?
Bitte beantworten Sie mir diese Frage.
Sämtliche in diesem Zitat geäußerten negativen Konsequenzen einer solchen Bebauung bestehen weiterhin. Sie sind in diesem heißen Sommer besonders deutlich geworden.

Der Bereich auf dem Liebfrauenberg, auf dem sich der Platz mit den vier Lindenbäumen befindet, wurde nun aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Sie schreiben dazu in dem jetzt offenliegenden Aufstellungsbeschluss - Zitat:

„Unter Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auf Freizeit und Erholung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB ist nunmehr vorgesehen zum Zwecke des Erhalts der öffentlichen Frei- und Spielplatzfläche zwischen dem Liebfrauenberg und der Schuhgasse mit den vier dort stehenden Linden den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans um diese Fläche zu verkleinern. Die für diesen Bereich geplante Bebauung mit



Stadthäusern wurde entsprechend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entfernt und wird mithin nicht mehr Bestandteil des im Durchführungsvertrag zu sichernden Vorhabens“. Zitat Ende

Dies geschah meines Erachtens nach keineswegs aus Ihrer Verantwortung für die Bürger der Stadt, deren „soziale Bedürfnisse auf Freizeit und Erholung“ sie plötzlich bemerkt hätten und berücksichtigen wollten, sondern aufgrund des öffentlichen Drucks und der Proteste vieler Wetzlarer Bürger, die die Vernichtung dieses Platzes und der großen Bäume in der ansonsten eng bebauten Altstadt nicht hinnehmen wollten.

Und offenbar lag die Entscheidung gar nicht mehr in Ihren Händen, oder wie ist zu verstehen, dass Frau Stadtverordnete Sandra Ihne-Köneke (SPD) schreibt: „Großartigerweise hat sich der Investor bereit erklärt.....“

Wie Sie die „sozialen Bedürfnisse auf Freizeit und Erholung“ der Bürger im Übrigen bei der jetzt vorgesehenen Bebauung abgebildet sehen ist mir ein Rätsel. Es sollen weiterhin unterhalb des Lindenplatzes in Richtung Eisenmarkt drei schmale hohe Häuser gebaut werden. Damit entsteht um die vier Linden herum eine Art dunkler Hinterhof. Das soll aus Ihrer Sicht ein geeigneter Ort werden, der die „sozialen Bedürfnisse auf Freizeit und Erholung der Bevölkerung“ berücksichtigt?

- Um dauerhaft und sinnvoll den Erhalt des Liebfrauenbergs **und** der vier Linden zu garantieren
- um den Frischluftaustausch und die städtebaulich bedeutende Sichtachse zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt zu erhalten,
- um die Entstehung einer „Wärmeinsel“ zu verhindern

erhebe ich Einspruch

1. gegen die Bebauung der Gewandgasse mit der die **Baulinie** zudem in unzulässiger Weise viel zu nah an zwei der Linden heran reicht.

Ein entsprechendes **Sachverständigen-Gutachten** von Herrn Dipl.-Ing. Michael Birke - Öffentlich bestellter u. vereidigter Baumsachverständiger - liegt dieser Einwendung bei.

Dieses Gutachten muss bei der Festlegung der Baulinie beachtet werden. Außerdem selbstverständlich bei eventuellen Bauarbeiten in diesem Bereich.

2. gegen die Bebauung des unteren Teils des Liebfrauenbergs in Richtung Eisenmarkt mit Häusern.

Dieser Bereich ist zwar nicht Gegenstand der jetzt erfolgten Änderung, der Einspruch ist jedoch gerechtfertigt aufgrund des sinnhaften Zusammenhangs mit dem jetzt geänderten Bereich. Dieser untere Bereich muss ebenfalls unbebaut bleiben und als offene und begrünte Fläche erhalten bleiben.

Ergänzend zu den bereits aufgeführten Gründen ist die klimatechnische Begründung dafür in „Die grüne Stadt“ zu finden, einer Sammlung wissenschaftlicher Arbeiten, auf die ich bereits in einer ersten Einwendung im Juli hingewiesen habe - mit der Erwartung, dass diese wiss. Arbeiten von Ihnen berücksichtigt werden.

Was dort als besonders effektiv beschrieben wird - Bäume und niedriger Bewuchs mit Sträuchern in einer Kombination - haben wir heute am Liebfrauenberg und es soll nun zerstört werden.

Ich erwarte und fordere in diesem Zusammenhang außerdem, den jetzt aus dem Planungsbereich herausgenommenen Teil des Liebfrauenbergs mit den vier Linden, sowie den noch darin verbliebenen Bereich auf dem jetzt die drei Häuser geplant sind **planungsrechtlich festzusetzen** als:

„Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplätze (Nr.15) sowie Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25a) und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25b)“

Damit es nicht der „großartigerweisen“ Bereitschaft eines jetzigen oder künftigen Eigentümers dieser Fläche obliegt was damit geschieht.

Bei den derzeitigen Absichten der Stadt Wetzlar, Häuser und ganze Gassen zu verkaufen und damit als Stadt „den Boden unter den Füßen zu verlieren“, ist es sicher verständlich, dass die Bürger jetzt nicht Absichtserklärungen, sondern Sicherheiten erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Menden, 14. September 2019

**Bebauung neben vier Linden in der Altstadt von Wetzlar
Stellungnahme in Verbindung mit Archiv- Nr. 770/2019**

Sehr geehrte

nach der Besichtigung und Untersuchung der Linden Ende April 2019 und der Gutachtenerstattung unter der oben genannten Archivnummer Anfang Mai 2019 sind die ursprünglich vorgelegten Pläne überarbeitet worden, zurzeit werden diese neuen Pläne öffentlich ausgelegt.

Es scheint nun Konsens zu sein, dass die Linden auf dem „Lindenplatz“ erhalten werden sollen. In der öffentlichen Bekanntmachung dazu wird ausgeführt, dass die Planänderung (auch) „zum Zwecke des Erhalts der öffentlichen Frei- und Spielplatzfläche zwischen dem Liebfrauenberg und der Schuhgasse *mit den vier dort stehenden Linden*“ erfolgt (Fettdruck durch den Unterzeichner). Auch in der Begründung zum Bebauungsplan wird dazu explicit ausgeführt: „Der Eingriffsminimierung dient hier insbesondere auch der Erhalt der Bäume auf dem „Lindenplatz“.“.

Die nun vorliegende Planung widerspricht aber diesen Zielen, die vorgesehene Bebauung reicht bis unmittelbar an die auch durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar geschützten beiden nördlichen Linden (Baumnummer 325 und 326).

Seite 1 von 3

DIPL. - ING. (FH)

MICHAEL BIRKE

Ö. B. V. BAUMSACHVERSTÄNDIGER

VON DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
BAUMPFLEGE, VERKEHRSSICHERHEIT VON BÄUMEN, BAUMWERTERMITTLUNG

Der geringe Abstand von etwa 2 bis 3 m (genaue Abstandsangaben liegen dem Unterzeichner nicht vor) ist mit einem Baumerhalt den einschlägigen Regeln (RAS-LP 4¹, DIN 18 920², ZTV Baumpflege 2017) nach nicht vereinbar.

Der Baukörper ragt weit in den Kronenbereich der beiden Bäume, erhebliche Kronenverluste, auch für die Gerüststellung während der Bauphase, sind unvermeidbar. Die starken Kronenverluste (geschätzt 30 bis 50% der assimilierenden Fläche) gefährden den Erhalt der Bäume und erfordern häufige Schnittmaßnahmen zum Freihalten der Fassade, der Habitus der Bäume wäre dauerhaft zerstört. Den oben genannten Regelwerken nach ist aber der Kronenbereich von Arbeitsgeräten und Baumaschinen freizuhalten, bei Baumaßnahmen sind Beschädigungen der Krone unzulässig.

Auch ist zu erwarten, dass es bei der Erstellung der Baugrube (auch bei Berliner Verbau oder Bohrpfehlwänden) zu erheblichen Wurzelverlusten kommt. Die ältere Bruchstein- Stützmauer zwischen Lindenplatz und der Gasse wird sicherlich nicht tief gegründet und in vielen Bereichen gut durchgängig für die Lindenwurzeln sein. Somit ist auch der Wurzelbereich der Bäume stark betroffen, die DIN 18 920 definiert den Wurzelbereich mit der Kronentraufe des Baumes zzgl. 1,5 m. Laut dieser DIN dürfen Baugruben aber im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. In Ausnahmefällen, in denen dies nicht zu vermeiden ist, wird Handarbeit oder Absaug-/Spültechnik für den Aushub gefordert, der Mindestabstand beträgt dann das Vierfache des Stammumfanges in 1 m Stammhöhe bis zum Wurzelanlauf, hier für Baum 325 also etwa 6,50 m bis zum Beginn der Abgrabung.

Mindestens eine Vegetationsperiode vor Baubeginn ist zudem ein Wurzelvorhang zu erstellen, der bis zum Baubeginn und während der Bauzeit ständig feucht zu halten ist. Der Wurzelbereich der Bäume ist außerdem durch einen ortsfesten Zaun zu sichern.

¹ RAS-LP 4 = Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS), Teil: Landschaftspflege (RAS-L), Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999.

² DIN 18 920 = Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

DIPL. - ING. (FH)

MICHAEL BIRKE

Ö. B. V. BAUMSACHVERSTÄNDIGER

VON DER LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
BAUMPFLEGE, VERKEHRSSICHERHEIT VON BÄUMEN, BAUMWERTERMITTLUNG

Problematisch kann auch die durch die Baugrube zu erwartende Grundwasserabsenkung werden, dann sind die Bäume im gesamten Wurzelbereich bedarfsgerecht zu wässern. Aufgrund der Gesamtsituation ist zudem eine ökologische Baubegleitung durch einen Baumfachmann sinnvoll.

Die nun vorgelegte Planung widerspricht also aus baumsachverständiger Sicht klar den Ankündigungen und Zielen dieser Planungsänderung.

Die Bebauung muss einen deutlich größeren Abstand zu den beiden nördlichen Linden einhalten, bei der Umsetzung der jetzt vorliegenden Planung ist der Erhalt der Linden sehr gefährdet, der Habitus der Bäume würde durch den erforderlichen Kronenrückschnitt ohnehin zerstört.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen oder der Stadt Wetzlar gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen aus Hüingsen



Michael Birke

14.09.2019

Seite 3 von 3

MICHAEL BIRKE • AM KUNGELSIEPEN 10 A • 58710 MENDEN
RUF 0 23 73 / 91 70 69 -0 • FAX 0 23 73 / 91 70 69 -1 • MOBIL: 0173 / 25 17 34 7
BIRKE-MENDEN@T-ONLINE.DE • WWW.BAUMSACHVERSTAND.DE • UST-IDNR.: DE236372189
COMMERZBANK • IBAN: DE83 4458 0070 0753 0857 00 • BIC: DRESDEFF445

An den
Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung

Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		gr
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 *	S3
S4	S5	Umschd

19.09.2019

Einwendung gegen den Bebauungsplan 410 - Domhöfe erneute Auslegung 09.-20.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Nr. 410 – Domhöfe – dessen erneute Öffentliche Bekanntmachung im September 2019 erfolgte erhebe ich fristgerecht Einwendungen:

Ich war zunächst sehr erfreut über die Nachricht, dass die vier Linden auf dem Liebfrauenberg erhalten werden sollen.

Bei genauerer Betrachtung des jetzt vorgesehenen Bauvorhabens stellte ich allerdings fest, dass meiner Meinung nach hier eine Mogelpackung vorliegt.

Denn bei diesem Bebauungsplan ist der Erhalt aller Linden sehr fraglich und von zwei der vier Linden überhaupt nicht möglich.

Ich sehe deshalb große handwerkliche Versäumnisse bezüglich der jetzigen Bauplanung.

Nach dem jetzt vorgelegten Bebauungsplan können zwei der vier Linden am Liebfrauenberg deshalb nicht erhalten werden, weil die Baulinie viel zu nah an diese Linden heranreicht.

Meines Wissens ist die Definition einer **Baulinie** folgende: es **muss** bis an diese Linie gebaut werden, weniger geht da nicht. D.h. dieser Bebauungsplan ist mit der von Ihnen in der jetzigen Bekanntmachung ausdrücklich erklärten Absicht, die vier Linden aus guten Gründen erhalten zu wollen, nicht vereinbar. Er ist daher unzulässig.

Die Baulinie muss bis zum zulässigen Abstand (m. E. nach höchstens bis auf die Begrenzung des jetzigen Stadthauses) zurückgenommen werden.

Mich wundert außerdem, dass nun wieder die Gewandgasse bebaut werden soll und damit vom Kornmarkt her gesehen eine Sackgasse entstehen soll. Was aber nur bei eingehender Betrachtung des „neuen“ Bebauungsplanes zu erkennen ist und von daher möglicherweise vielen Bürgern jetzt nicht auffallen wird. Sowohl die Gewandgasse als auch die jetzigen Freiflächen des Liebfrauenbergs müssen erhalten bleiben.

Die weiterhin geplanten drei „Townhouses“ (siehe Baulinien) müssen ebenfalls wegfallen und die Fläche unterhalb des Lindenplatzes zum Eisenmarkt muss ohne Bebauung bleiben. Dies aus den folgenden Gründen:

- Die vorhandenen Freiflächen sind wichtige Belüftungsschneisen.
- Die städtebaulich bedeutsame Blickachse Eisenmarkt-Kornmarkt muss bleiben.
- Der Platz mit den vier Linden darf nicht ringsherum zugebaut werden. Es würde sonst ein dunkler „Hinterhof“ entstehen, in dem die Bäume eingehen würden und der ohne Aufenthaltsqualität wäre.

Verdichtung darf nicht auf Kosten von Wohn- und Lebensqualität „durchgesetzt“ werden. In Abwägung zu den genannten negativen Einflüssen und Auswirkungen ist der geringe „Gewinn“ an Wohnraum m.E. unzulässig.

Mit freundlichen Grüßen

35578 Wetzlar, den 20.07.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL		
ENG.: 20. Sep. 2019		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Handl.

Bebauungsplan 410 Domhöfe

Einwendung zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 410 („Domhöfe“)

„Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse“

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Spielplatz am Liebfrauenberg ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan herausgenommen worden, angeblich um „der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auf Freizeit und Erholung“ willen. Es entsteht der Eindruck, dass durch die Herausnahme der Fortbestand des Spielplatzes und somit das Überleben der fünf Linden dort gesichert wäre. Dem ist aber nicht so!

Die Baupläne der Firma Weimar zeigen, dass die neuen Gebäude des Stadthauses bis direkt an die beiden oberen Linden reichen sollen. Dieses Bauvorhaben werden die Bäume nicht überstehen. Die Tatsache, dass von Seiten der Stadt keine Baubedingungen mehr gestellt werden, wie mit dem Spielplatz umzugehen sei, lässt dem Bauherrn freie Hand, möglicherweise schon während des Baus oder kurze Zeit später bedauernd mitzuteilen, dass die Bäume nicht mehr zu retten sind und deshalb gefällt werden müssen. Einer vollständigen Bebauung stünde dann nichts mehr im Wege, weder ein Bebauungsplan, noch der Erhalt von Fledermäusen oder gar die „Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse“ der menschlichen Altstadtbewohner. Auch die Bebauung des Areals hin zum Eisenmarkt würde den oberen Bereich derart verdunkeln, dass der Erhalt der Bäume fraglich und die „Aufenthaltsqualität ... nicht gegeben“ (Zitat Christoph Schäfer) wäre.

Von daher fordere ich Sie dazu auf, den Spielplatz und das Gelände darunter wieder in den Bebauungsplan „Domhöfe“ aufzunehmen, und zwar explizit als dauerhaft zu schützendes Areal, dass in Zukunft von Bauvorhaben jeglicher Art ausgenommen bleiben soll. Den öffentlichen Frei- und Spielplatz zu erhalten, bedeutet, das Wachstum und die ausreichende Belichtung der Bäume zu gewährleisten. Außerdem fordere ich Sie auf zu bewirken, dass der Wohnbereich der „Domhöfe“ nicht bis auf die Gewandgasse reichen darf, sondern sich auf das Areal des jetzigen Stadthauses beschränkt.

Mit freundlichen Grüßen

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		1
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	Unbest.

35578 Wetzlar

Wetzlar, 19.09.2019

Einwendung zum 2. Bebauungsplanentwurfs 410 („Domhöfe“)

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die mittlerweile rund 400 Baumpaten wären sehr ungehalten, wenn die Herausnahme des Lindenplatzes aus dem Bebauungsplan die Konsequenz hätte, dass die Stadt den bisher als „Baulücke“ bezeichneten Platz gemäß §34 BauGB verzögert schließen, also bebauen würde.

Einen glaubhaft wirksamen Schutz bekommt dieser Platz erst, wenn er eindeutig und für die nächsten 50 Jahre als Grünfläche ausgewiesen wird, auf der auch im Falle des Ablebens der Bäume auf jeden Fall wieder neue Bäume gepflanzt werden müssen.

Das Misstrauen unter den Baumpaten ist groß, dass der Platz, wenn die Bäume sterben sollten, bebaut werden wird. Allein die Möglichkeit gefährdet die Bäume.
 (Herr Bender hat bekanntlich 500 Mitarbeiter.)

Der Platz mit den vier Linden sollte zwischenzeitlich um den Oktober 2018 herum ja schon einmal als Grünfläche vor einer Bebauung gerettet werden.

Damals war eine Überbauung der Gewandsgasse im unteren Bereich des Liebfrauenbergs bis direkt an den Lindenplatz vorgesehen.

Doch dann kam am 14. November 2018 Christoph Schäfers Rede in der Stadtverordnetenversammlung, in der er sich gegen eine Überbebauung der Gewandsgasse/Liebfrauenberg aussprach.

Er sprach von Wege- und Sichtbeziehungen zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt, die erhalten bleiben müssen. Er sprach von Frischluftaustausch zwischen Korn- und Eisenmarkt. Er sprach von Überwärmung im Sommer und Wärme-Inseln, die auch in der Nacht nicht abkühlen. Er sprach von Experten, die für dicht bebaute Innenstädte empfehlen, Lücken in der Bebauung beizubehalten. Und er hatte Recht und die Stadtverordneten stimmten seinem Antrag zu.

Wenn man sich den aktuellen Bebauungsplan ansieht, soll genau dieser stark frequentierte Verbindungsweg, diese Lücke in der Bebauung zwischen Korn- und Eisenmarkt, jetzt wieder überbaut werden.

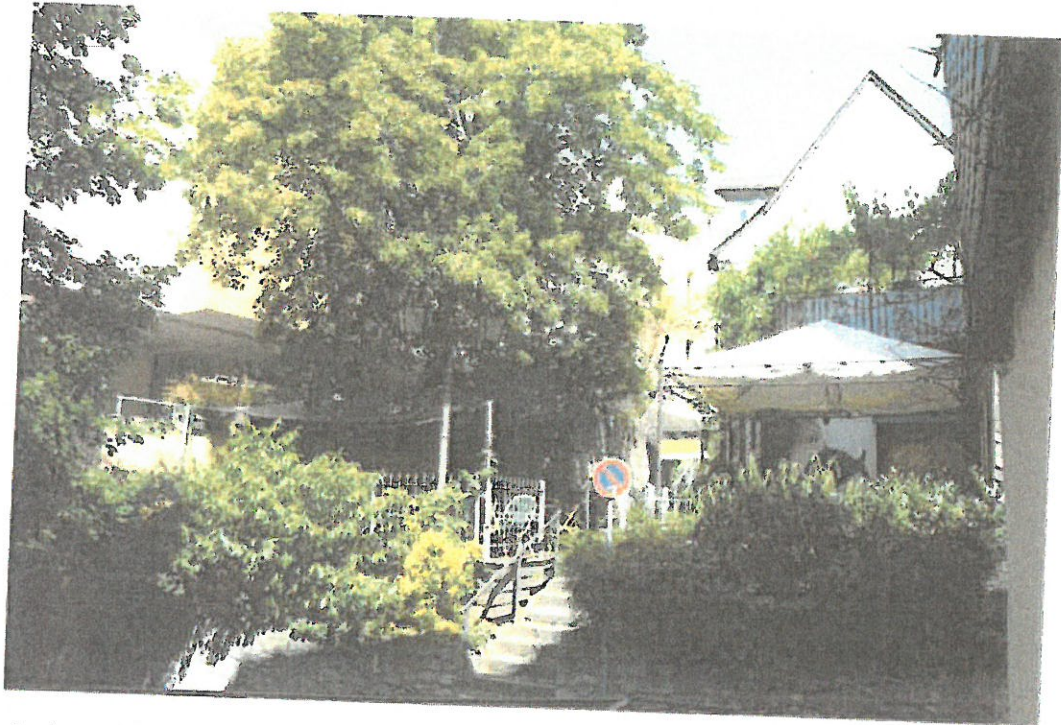
Die Bebauung soll bis an den Lindenplatz und seiner Mauer heranrücken.

Der Plan widerspricht somit der Argumentation und den gefassten Beschlüssen der Stadtverordneten.

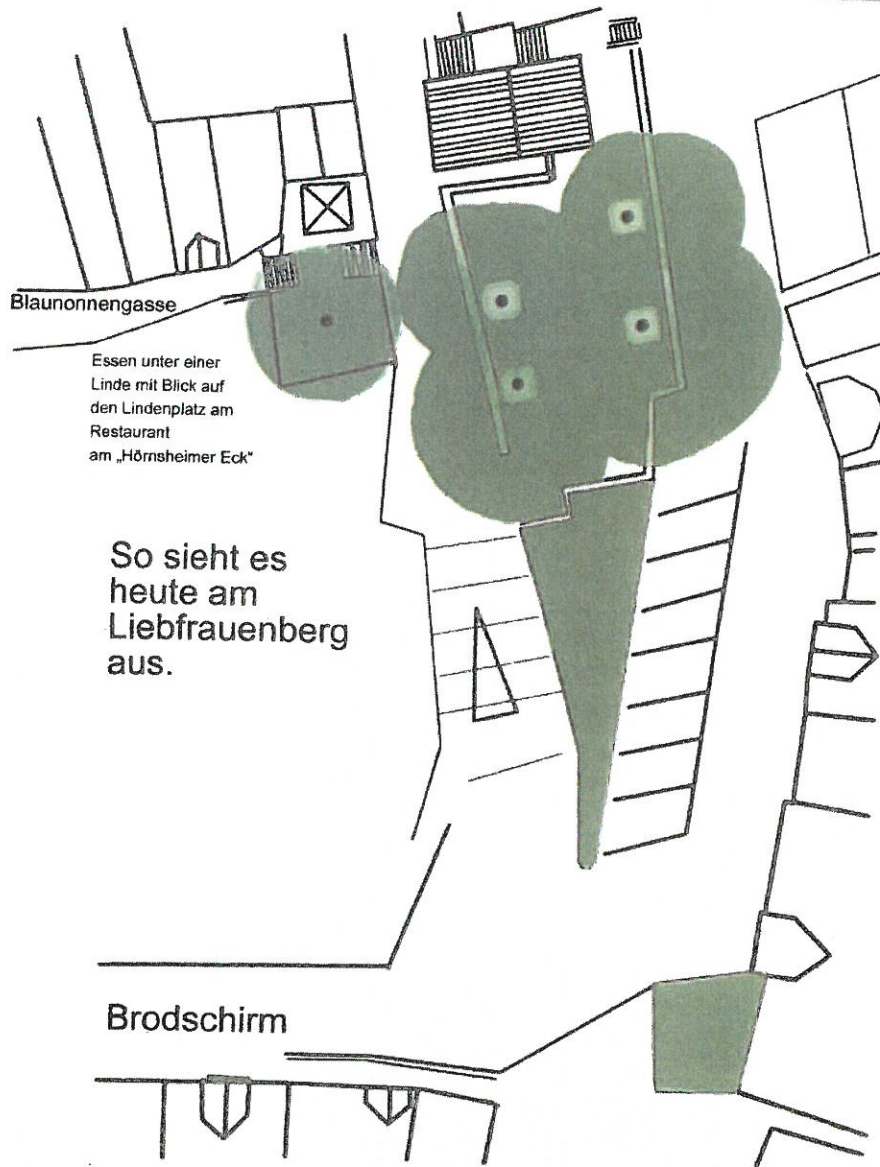
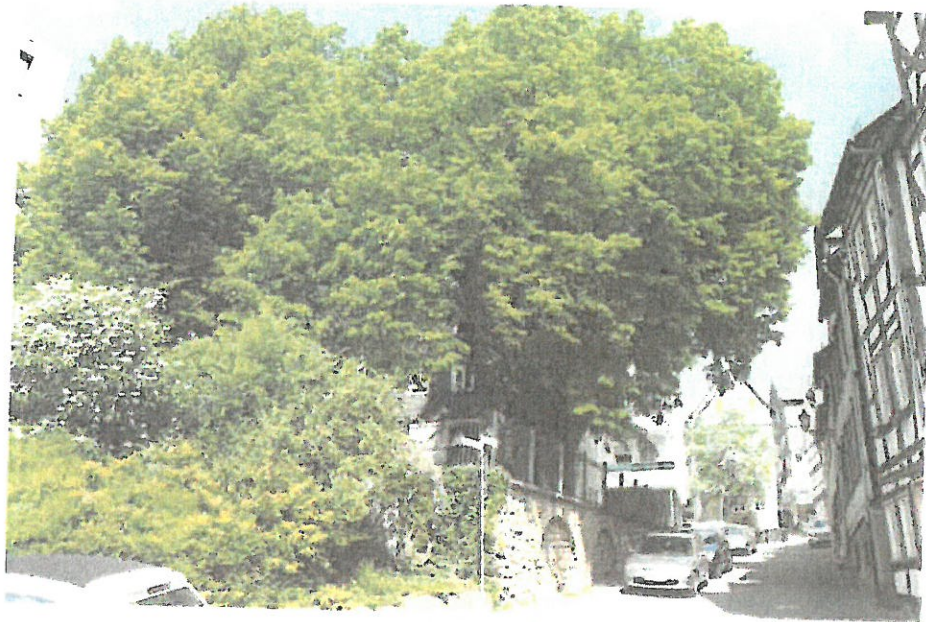
Auch ich fordere, dass die „Domhöfe“ so geplant werden, dass sie in Richtung Liebfrauenberg nicht über die bestehenden Bebauungsgrenzen hinausgehen, damit die Gewandsgasse nicht unterbrochen wird.

Das betrifft natürlich auch die Grenze zu der Außenbewirtung unter einer Linde am Hörnsheimer Eck. Über diese Linde, die der Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar unterliegt, wurde im Bebauungsplan kein Wort verloren. Man hat den Eindruck, als wäre der Stadt eine Linde, unter der Menschen den ganzen Sommer über ihr Essen zu sich nehmen, egal. Das ist urbanes Leben höchster Qualität, das nicht zerstört werden darf.

Linde am Hörnsheimer Eck.



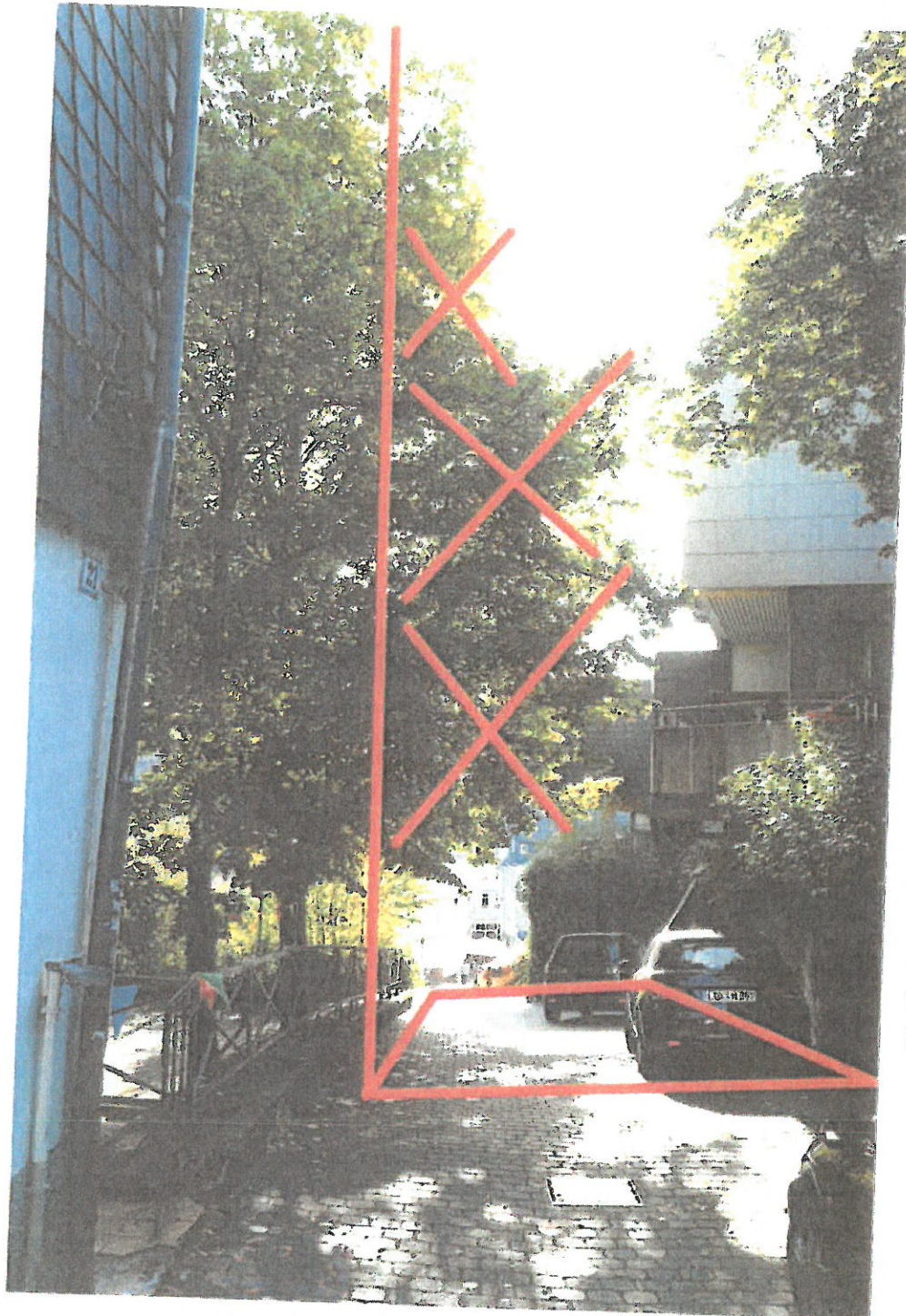
Der veränderte Bebauungsplan sieht vor, dass die Bebauung sehr nah an den „Lindenplatz“ heranrücken soll. Der Bebauungsplan suggeriert, dass die Bäume auf dem Lindenplatz so groß sind wie kleine Apfelbäumchen. Der Verdacht drängt sich auf, dass hier etwas heruntergespielt werden soll. Auf dem Foto auf der nächsten Seite kann man sehen, dass die Bäume komplett über die Schuhgasse bis zu den gegenüberliegenden Häusern ragen.



Ich habe die wahren Ausmaße der Bäume und Grünflächen einmal in den Plan eingezeichnet. Bitte beachten Sie auch die Linde am Hörnsheimer Eck, die sich wunderbar mit dem Ensemble der vier Linden verbindet.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass die Linden auf einer Seite fast 50% ihrer Ausdehnung verlieren sollen. Das wäre ihr Tod.

Der Bebauungsplan muss so verändert werden, dass die Bebauung nicht die vorhandene Gewandsgasse überbaut.



Die vertikale Linie zeigt, in welchem Ausmaß die Bäume beschnitten werden müssten.

Auch bleibt unklar, ob das Gebäude in die Tiefe gehen soll, was auch die Wurzeln der Bäume zerstören würde.

Auch dass man die Gewandsgasse zu einer Sackgasse machen möchte, kann nicht sein.

Hier wird das wahre Ausmaß der laut Bebauungsplan vorgesehenen Zerstörung auch der letzten Grünflächen am Liebfrauenberg deutlich. Die gestrichelten Bereiche gefährden die Bäume massiv. Die quadratische Grünfläche unten rechts muss wegfallen.

Man kann auch sehen, dass der Platz am Restaurant Hörnsheimer Eck zu einem Drittel überbaut werden soll. Damit würde die bestehende Linde und die Außenbewirtung zerstört. Das muss unter allen Umständen zurückgenommen werden.



Der Bebauungsplan muss so verändert werden, dass die Linden auf dem Lindenplatz und die Außenbewirtung mitsamt Linde am Restaurant Hörsheimer Eck nicht gefährdet ist.

Die Stadt soll dem Besitzer des Gebäudes, in dem sich das Restaurant Hörsheimer Eck befindet, endlich den Platz mit der Linde verkaufen. Er bittet schon länger darum. Das steigert auch den Wert der Außenfläche und sichert den Bestand des Restaurants, wenn der jetzige Betreiber, wie man weiß, bald aufhört. Der Besitzer ist auf ein attraktives Außengelände angewiesen, wenn es darum geht, einen Nachfolger/ Betreiber für das Restaurant zu finden. Das muss auch im Interesse der Stadt sein.

Der Bebauungsplan muss so verändert werden, dass die Grünfläche am unteren Ende des Liebfrauenbergs erhalten bleibt. Die spitz zulaufende Grünfläche muss ausgebaut werden. Hier können auch weitere Bäume gepflanzt werden. Das wäre eine wahre Investition in eine Moderne urbane Lebensqualität.

Der Platz mit den Linden oder besser der ganze Liebfrauenberg muss für die nächsten 50 Jahre als Grünfläche festgeschrieben werden, damit nicht immer wieder Begehrlichkeiten in Sachen Bebauung auftauchen und die Bäume gefährden.

Das wäre in Anbetracht des Klimawandels zeitgemäß und ein Schritt in die Zukunft, die genau an dieser Stelle keine Verdichtung durch Bauten zulässt.

Es wäre eine Steigerung der Lebensqualität, die etwas mit Atmosphäre zu tun hat, die in der heutigen Zeit nicht Verdichtung auf Kosten von Grün bedeutet. Heutzutage versuchen Innenstädte so viel Grün wie möglich zu retten und auszubauen.

Mit freundlichem Gruß

21

Wetzlar 06.09.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung

Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 09. Sep. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Hand Stb

Betr.: Widerspruch gegen den neuen Bebauungsplan Wetzlar Nr. 410 „Dom-Höfe“ (Siehe WNZ vom 31.08.2019, „Öffentliche Bekanntmachung“)

Sehr geehrte Damen,

sehr geehrte Herren,

mit Verwunderung muss ich feststellen, dass Sie die Änderung des o.a. Bebauungsplanes in der Mitteilung der WNZ vom 21.08.2019, Seite 11, wörtlich nehmen und nur die Fläche der Linden am Liebfrauenberg aus der Bebauung heraus genommen haben, der untere Teil zum Eisenmarkt hin soll sehr wohl noch mit Town-Houses bebaut werden. Damit werden die Linden in einem Viereck stehen, eingegrenzt durch Mauern, Straße und Häusern. Mit dieser Einengung der Linden wird man deren Lebensalter bewusst verkürzen, da

- Niederschläge nicht mehr in dieser Menge zu den Wurzeln der Linden gelangen bei dem vorherrschenden Regen in Wetzlar aus westlicher Richtung,
- die Linden durch die Einhausung weniger Wind abbekommen, weniger belüftet und anfälliger gegen Blattlausbefall werden,
- die Frischluftzufuhr zum Eisenmarkt hin durch die Bebauung blockiert und ein Hitzestau vorprogrammiert wird. Die heißen Sommer der letzten Jahre belastet gerade die Gesundheit der Menschen in innerstädtischen, engen Wohngebieten, wie am Liebfrauenberg.

Mir ist es unerklärlich, wie man die Fakten des anthropogenen Klimawandels bewusst ignorieren kann, wenn es hier auch nur um eine kleine Fläche geht. Aber deren Lage ist entscheidend für das Kleinklima in der Innenstadt. Ich empfehle Ihnen die Lektüre „Klimawandel kompakt“ von Prof. Dr. Christian Schönwiese, Goethe-Universität Frankfurt, ein international renommierter Klimatologe und Gutachter des IPCC. Dort finden Sie im Kapitel 14 auf Seite 111 u.a. „Hitzeschutz auch durch planerische Maßnahmen, insbesondere in Städten und Ballungsräumen, durch ausreichende Grün- und Wasserflächen; Erhaltung von sog. Frischluftschneisen durch Verzicht auf dortige Bebauung“. Ich fordere die Stadtverordnetenversammlung auf, einen neuen, klimarelevanten Bebauungsplan 410 zu beschließen, bzw. den Investor zum Verzicht auf den ganzen Liebfrauenberg zu bewegen.

Mit freundlichen Grüßen

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		γ
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Bauabw.

Bebauungsplan „Domhöfe“
 Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

inzwischen wurde in einer Änderung des Bebauungsplans auf die Fällung der Linden auf der Grünanlage beim Liebfrauenberg verzichtet, was zu begrüßen ist.

Es geht aber in dem Protest der Bürger nicht nur um den Erhalt der Bäume, es geht den Bürgern auch um den Erhalt der Funktion der Bäume. Bäume sorgen für eine Befeuchtung der Umgebungsluft und kühlen daher die Luft in heißen Tagen. Bäume filtern zusätzlich große Mengen an Feinstaub aus der Atmosphäre.

Alleine diese Funktionen werden bei der Änderung des B-Planes nicht hinreichend gewürdigt. Was nutzen die Bäume, wenn sie eingezwängt zwischen zwei Häusern stehen. Die positive Wirkung der Bepflanzung auch für die Fußgängerzone, für den Eisenmarkt wird durch die Bebauung zunichte gemacht.

Hier sei nur daran erinnert, dass sich die positiven Effekte natürlich auch für die Bewohner der angrenzenden, neu zu bauenden „Domhöfe“ auswirken.

Eine sinnvolle Maßnahme wäre, die Grünanlage zu erweitern. Auch damit kann man den städteplanerischen Ansatz, die beiden Straßenzüge besser erkennbar machen, realisieren. Die Forderung heißt daher: Erweiterung der Grünanlage, Ersatz für die zu fällende Linde an gleichem Ort und ein Gestaltungs- und Pflegeplan für die zu schaffende Anlage.

Zudem ist nicht sicher, ob die Abgrabungen für die Fundamente des Hauses unterhalb der Grünanlage die Wurzeln nicht so beschädigt, dass diese erhalten werden können.

Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die künftige Nutzung der Domhöfe. Das Multiplexkino wird nachts Besucher in die Altstadt ziehen. Eine Ruhestörung der Besucher beim Verlassen des Kinos ist zu erwarten. Jetzt soll auch noch eine Bar ermöglicht werden, die über die üblichen Öffnungszeiten der Gaststätten hinaus geöffnet hat.

Bereits jetzt sind nächtliche Barbesucher bis morgens grölend in der Fußgängerzone Wetzlars zu hören. Der Taxiverkehr in der für Autos gesperrten Fußgängerzone nimmt nach Schließung der Gaststätten immer mehr zu. Dabei wird keine Rücksicht auf die Anwohner genommen.

Die Wände der historischen Häuser in der Stadt – mit der die Stadt erfolgreich Gäste und Touristen bewirbt – haben keine Steinmauern mit 36 cm Dicke, keine dreifachverglasten Fensterscheiben.

Die Stadt Wetzlar sollte sich fragen, ob sie einen „Kudamm“ wie in Berlin möchte und damit die Anwohner aus der Altstadt herausdrängt oder ob sie auch das Wohnen ermöglicht.

Wir bitten Sie, diese Aspekte bei der Planung der „Domhöfe“ und der späteren Nutzung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Wetzlar den 18.09.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 19. Sep. 2019		f
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Handl. Sd.

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“

Meine Einwände zu der erneuten öffentlichen Auslegung der geplanten Bebauung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin entsetzt über das was hier am Domplatz jetzt gebaut werden soll. Ich habe die Befürchtung, dass wir mit den eingereichten Gebäuden der Bauleitplanung wieder ein Problemgebäude bekommen, wie wir es heute mit dem Stadthaus am Dom bereits haben.

Hiermit gebe ich meine Einwände zu Protokoll:

- Der gesamte Liebfrauenberg muss im Eigentum der Stadt Wetzlar bleiben.
- Zwischen der Schuhgasse und der Gewandsgasse dürfen keine Gebäude mehr gebaut werden.
- Die bisherige Grenze des Stadthauses ist äußerste Grenze der Bebauung zum Liebfrauenberg hin.
- Die geplante Bebauung in die Gewandsgasse hinein ist zu nah an den Linden, die werden eingehen.
- Warum entfällt die Terrasse des Hörnsheimer Ecks und der Baum darauf?
- Die geplanten Gebäude stehen zu dicht beieinander und die Höhe der Gebäude ist viel zu hoch.
- Die Höfe sind viel zu klein und für Bürger und Touristen fraglich zu nutzen.
- Es darf kein Kino in der Innenstadt von Wetzlar geben.
- Es besteht keine Notwendigkeit für ein Parkhaus am Rosengärtchen, Kurzzeit-Parkplätze für die Altstadt müssen im neuen Gebäude des Stadthauses am Dom geschaffen werden.
- Wir Bürger/Nachbarn wurden nicht beteiligt. Ich sehe nur einen Vorschlag. Mir fehlen bisher alternative Vorschläge wie es z.B. in der Bahnhofstraße welche gibt. Warum nicht am Dom?

Mit freundlichen Grüßen

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL		
EING.: 20. Sep. 2019 1		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2x	S3
S4	S5	Handl.

Wetzlar, 19.09.2019

Bebauungsplan 410 – Domhöfe – 2. geänderte Version speziell zum Liebfrauenberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst beanstandete ich, dass eine neue Version ausgelegt wurde, die nur einen einzelnen Aspekt des ursprünglichen Bebauungsplans 410 verändert, ohne dass der Gesamtzusammenhang und die Auswirkungen auf anliegende Vorhaben hergestellt bzw. auf die dort bereits gemachten Einwendungen eingegangen wird.

Der Öffentlichkeit ist somit völlig unklar, was mit den anderen Bereichen geplant ist. Es muss angenommen werden, dass dies nicht die letzte Änderung sein wird. Damit wird bewusst oder unbewusst eine Verwirrung und Unübersichtlichkeit in Kauf genommen oder soll gar in „Salami-Taktik“ die Öffentlichkeit müde gemacht werden.

Auch hier – analog der ersten Veröffentlichung des Bebauungsplans 410 in den hessischen Sommerferien – halte ich die Bürgerbeteiligung bei der ersten Version und auch im zweiten Entwurf für nicht vorhanden und damit das Gesamtvorhaben für unzulässig und rechtlich angreifbar.

Aus den sehr rudimentären Begründungen für die zweite „Teil“-Auflage ist nicht erkennbar, wie die Einwendungen zum Liebfrauenberg abgewogen wurden. Man erhält keine Information, warum bestimmte architektonische Entscheidungen getroffen wurden, welche Vor- und Nachteile oder Konsequenzen daraus entstehen bzw. warum so und nicht anders geplant wurde.

Der angeblich auf Bürgerinteressen eingehende neue Entwurf greift in weiten Teilen die bereits im 3. Quartal 2018 durch die Architektin Wünschmann vorgelegte Version der Bebauung (mit dem Ziel einen Teil der Bäume zu erhalten), die durch einen Eilantrag der CDU im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung im November 2018 aufgrund der „Unzumutbarkeit“ nahezu einstimmig abgelehnt wurde, wieder auf.

Ich bitte die Stadt Wetzlar um Offenlegung, warum sie einen bereits „durchgefallenen“ Entwurf mit einem sehr hohen Deckungsgrad in eine zweite Bebauungsplan-Version aufnimmt, welche Faktoren sich zum abgelehnten Entwurf geändert haben und warum die Stadt Wetzlar glaubt, dass diese Version nun die perfekte Lösung für diesen Altstadtbereich darstellt. Ferner bitte ich um Aufklärung, welche Alternativen vorgelegen haben und abgewogen wurden bzw. warum andere Alternativvorschläge nicht zum Zuge kamen. Ich bitte um Aufklärung, wer an der Entscheidungsfindung für die zweite Version des Bebauungsplans 410 beteiligt war.

Zusammenfassend wird die Stadt Wetzlar hiermit aufgefordert, die genauen Entscheidungsgrundlagen für den zweiten Entwurf im Detail darzulegen, Alternativvorschläge öffentlich auszustellen und die objektive Bewertung (welche Kriterien wurden mit welchen Punkten bei welchen Alternativen bewertet) und die daraus abgeleiteten und danach vorgenommenen Abwägungen öffentlich zu begründen.

Sollte die Stadt Wetzlar keine Alternativen zum aktuellen Bebauungsplan 410 geprüft haben, ist dies schleunigst nachzuholen, um die bestmögliche Lösung für die Stadt Wetzlar und seine Bürger zu erreichen.

Sollte keine objektive Faktenbewertung anhand fest definierter Kriterien (z.B. durch eine Nutzwertanalyse) vorgenommen worden sein, ist auch dies schleunigst nachzuholen und öffentlich darzustellen, so dass gegenüber der Öffentlichkeit Transparenz entsteht und vor allem eine nachvollziehbare Entscheidungsfindung unter Berücksichtigung des Wohls der Bevölkerung erkennbar wird.

Nun komme ich zum Inhaltlichen des aktuellen Bebauungsplanentwurfs.

Es ist aus meiner Sicht in keiner Weise der Erhalt der öffentlichen Grün- und Spielfläche geplant. Durch die aktuelle Planung ist eine Bebauung der Fläche jederzeit nach §34 BauGB möglich.

Das Vorhaben ist mehr als offensichtlich: Die Bäume werden bereits laut Plan in solch massiver Weise zurückgeschnitten, dass sie schon die Bauphase nicht überstehen werden. Es gibt keine Sicherheit, dass aufgrund der direkt daneben stattfindenden Bautätigkeit die verbleibenden Bäume durch Baumaschinen oder Bodenverwerfungen beeinträchtigt werden. Der fünfte Lindenbaum, der heute oberhalb der Treppe, direkt hinter der Gaststätte steht, geht ebenso verloren. Die Bebauung des heute vorhandenen Weges, das Heranführen der Gebäude an den Liebfrauenberg, nimmt jedes Licht, verändert die Luftzufuhr und lässt keinen Platz für Pflanzenwachstum.

Auch die Stadt Wetzlar hat sich der Dringlichkeit und Aktualität der Klimaschutznotwendigkeit zu stellen. Das Gebot der Nachhaltigkeit und der Erhaltung der innerstädtischen Luftqualität wird durch den hier vorliegenden Bebauungsplan massiv verletzt und kann im Jahr 2019 nicht genehmigt werden. Die Stadt Wetzlar ist aufgefordert, sich nicht der Fahrlässigkeit und Umweltzerstörung schuldig zu machen. Gleiches gilt im Übrigen für die geplante Bebauung der Grünfläche hinter dem Marienheim, angrenzend zum Rosengärtchen (ehem. Friedhofsgelände).

Eine Pflanzung zusätzlicher Bäume auf dem Domplatz ist aller Ehren wert und kann durch die Stadt gerne ergänzend durchgeführt werden, und zwar so bald als möglich – wenn denn Gelder dafür vorhanden sind.

Ein Ersatz für die positiven klimatischen Eigenschaften der Bepflanzung am Liebfrauenberg kann das nicht darstellen. Zumal die Luftströmungen und kühlenden Eigenschaften nicht vom Domplatz bis zur engen Bebauung am Liebfrauenberg reichen können.

Die fehlenden Gutachten zur Klimaauswirkung der unnötigen Bebauung des Liebfrauenbergs, zur Einschränkung der Besonnung für Nachbargebäude am Liebfrauenberg, zu Auswirkung auf Schallemissionen, zur Parksituation (Parkplätze müssen wegfallen und zusätzliche Parkplätze für die geplante Neubebauung werden benötigt) müssen nachgeholt und abgewogen werden.

Hiermit beanstande ich einen weiteren Aspekt: Nach wie vor nimmt die Stadt Wetzlar mit dem nun vorgelegten Entwurf der Öffentlichkeit einen deutlichen Teil des bisher zur

Verfügung stehenden Naherholungsplatzes sowie des Spielgeländes für Kinder weg. Ein Verweis auf andere Grünflächen in der Stadt ist unlauter und für in der Beweglichkeit eingeschränkte, ältere oder ganz junge Menschen schlicht eine Zumutung. Ich fordere eine Kosten-Nutzen-Analyse. Darin ist offenzulegen und abzuwägen, was die Stadtbevölkerung durch die enge Neubebauung gewinnt und was sie im Gegenzug dazu verliert. Die Stadt Wetzlar muss begründen, warum sie für kommende Generationen diese Entscheidung treffen will.

Ich konstatiere, dass dieser Vorschlag rechtlich nicht haltbar ist, da der Öffentlichkeit ein bisher öffentlicher Platz genommen wird, wofür keinerlei Notwendigkeit oder Nutzen für die Bevölkerung besteht (Gebot der Verhältnismäßigkeit!).

Weiterhin erhebe ich Einwendungen gegen den veränderten Bebauungsplan 410 mit folgender Begründung:

Gemäß §8 HBO sind für Wohnungen in der Größenordnung der Domhöfe für die Bewohner Spielangebote und Grünflächen zwingend vorgeschrieben (Auszug: „Werden mehr als drei Wohnungen errichtet, ist auf dem Baugrundstück oder öffentlich-rechtlich gesichert in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz für Kleinkinder (bis zu sechs Jahren) anzulegen, zu unterhalten und in die Bepflanzung der nicht überbauten Flächen einzubeziehen.“).

Die Innenhöfe in den Domhöfen decken diesen Anspruch in keinsten Weise ab.

Jedoch stellen der Spielplatz und Naherholungsbereich am Liebfrauenberg, nach einer Aufwertung und Neugestaltung, dieses Angebot sicher und steht noch dazu der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die Vorgaben des §8 HBO müssen zwingend in den Bebauungsplan 410 einfließen. Die Kosten für die Herrichtung des Platzes können dem Investor per Auflage im Rahmen des Bebauungsplans in Rechnung gestellt werden.

Darum fordere ich die Stadt Wetzlar auf, von der Bebauung des Liebfrauenbergs oder der darum liegenden Straßen und Wege schnellstmöglich Abstand zu nehmen, diesen Platz planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche auszuweisen und als Naherholungs- und Spielfläche herzurichten.

Abschließend erwarte ich von der Stadt Wetzlar, umfassende Korrekturen am Bebauungsplan 410 vorzunehmen, dies endlich unter Beteiligung der Bevölkerung sowie ausschließlich unter Berücksichtigung und Abwägung der vollständigen eingegangenen Einwendungen – sowohl der zum ersten Entwurf als auch zu dieser Teilveränderung.

Mit freundlichen Grüßen

25

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Letz-Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL		
EING.: 20. Sep. 2019		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Unbest.

19.09. ?

Wetzlar, 18.08.2019

Eingabe Stellungnahme zur 2. erneuten Offenlegung des Bebauungsplan 410 Domhöfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit mache ich Eingaben bzw. eine Stellungnahme zu folgenden Punkten:

Der Lindenplatz am Liebfrauenberg ist nun aus den Bebauungsplan 410 Domhöfe herausgenommen worden, der unter Teil des Liebfrauenberges soll aber weiterhin mit Häusern bebaut werden.

Da aber unmittelbar durch diese untere Bebauung, die Stadtbild prägende Sichtachse mit den großkronigen Bäumen vom Eisenmarkt hin zum Liebfrauenberg wegfällt, welche nunmehr seit über 80 Jahren die Altstadt und ganz besonders den Eisenmarkt mit ihrem ansprechenden Charakter und Reiz durch den Blickkontakt zum Grün der Bäume und Sträucher prägt, darf diese Bebauung nicht durchgeführt werden.

Dieser Anblick der Bäume vom Eisenmarkt aus, der vielen Wetzlarer Bürgern, Altstadt-Anwohnern und Besuchern ans Herz gewachsen ist, darf nicht einer Bebauung mit der Begründung der Nachverdichtung zum Opfer fallen. Denn hier zählt der Charakter unserer lebenswürdigen Altstadt mehr!

In Wetzlar wird momentan und auch in Zukunft massiv nachverdichtet (auf privaten ehem. Grünflächen werden Häuser und Mehrfamilienhäuser gebaut, teilweise werden Einfamilienhäuser für den Neubau von großen Mehrfamilienhäusern abgerissen, im Bereich Bahnhofstraße entsteht massiv neuer Wohnraum, ehem. Ludwig-Erk-Schule, Friedrich-Ebert-Platz, Sixt-von-Armin-Gelände usw. Diese Maßnahmen halt ich hier für größtenteils sinnvoll, wenn auch architektonisch oft nicht optimal gelöst.

Doch inmitten der Altstadt wiegt die Erhaltung des gesamten Liebfrauenberges als städtische öffentliche Grünanlage mehr. Zumal der Zugewinn an Wohnfläche (gerade auch verglichen mit den vielen anderen Maßnahmen zur Nachverdichtung) marginal ist. Hier gäbe es in Wetzlar andere Flächen, die man deutlich sinnvoller dafür nutzen kann. Zumal hier die Verkehrsanbindung nur mangelhaft ist.

Es gilt abzuwägen, wo die notwendigen Parkflächen für diese neuen Wohnflächen entstehen. Dagegen rechnen muss man auch, dass durch diese Baumaßnahme, Parkflächen für die jetzigen Anwohner in diesem Bereich wegfallen werden. Der Bebauungsplan ist ohne eine detaillierte Aufstellung der Auswirkungen auf direkt betroffene Parkflächen mangelhaft.

Ich beanstande, dass durch die Bebauung, wie sie in den Plänen dargestellt sind (das extreme Heranrücken der Domhöfe an bzw. in den Liebfrauenberg hinein und über die jetzige Gewandgasse hinweg) die unerlässliche Luftschneise zwischen Kornmarkt und Eisenmarkt stark negativ beeinflusst wird. Ich fordere, dass die Bebauung des Komplexes Domhof, welcher jetzt unmittelbar an den Liebfrauenberg heranreichen soll, auf das aktuelle Maß des Stadthauses am Dom zurückgenommen wird.

Außerdem wird durch diese massive Bebauung wie im Mittelalter (welche nicht mehr zeitgemäß ist) die Besonnung in den Nachbargebäuden und in den gewünschten neu zu errichtenden Gebäuden negativen Einfluss haben (siehe Besonnungsstudie). Dies hat somit Einwirkungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit der jetzigen Anwohner und der zukünftigen Bewohner und ist nicht mit den aktuellen Bestimmungen und Gesetzen vereinbar und hinnehmbar.

Die aktuell neu vorgelegte Version des Bebauungsplans ist somit nicht genehmigungsfähig und muss hinsichtlich dieser Punkte neu erwogen werden.

Da auch durch die nun geplante extrem enge Bebauung, der Erhalt der Bäume u.a. durch die notwendigen Erdarbeiten in unmittelbarem Wurzelbereich der Bäume und durch das notwendige extreme Zurückschneiden von mind. 2 Bäumen (auch deswegen fordere ich die Zurücknahme der Bebauung des Domhofs, welcher an den Liebfrauenberg grenzt) nicht sichergestellt werden kann, dass die Bäume für die Zukunft erhalten bleiben.

Und die Gefahr besteht, dass der Platz dann (wenn die Bäume eingehen bzw. krank und aus der Sicht von verschiedenen Personen nicht mehr erhaltenswert sind) wieder zur Baulücke erklärt wird und im ganz normalen Bauverfahren dann bebaut werden darf.

Dies würde dann kein gutes Bild auf unsere Stadt werfen.

Diesem gilt es vor zu beugen, ich fordere daher den gesamten Liebfrauenberg, von der Gewandgasse (unterhalb des denkmalgeschützten Hauses) bis zur Kreuzung Schuhgasse / Brodschirm wieder in den Bebauungsplan 410 Domhöfe mit aufzunehmen und ihn im gesamten als öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplätze (inkl. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, mit Bindung an die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) festzusetzen. Außerdem fordere ich ein durch einen unabhängigen Baumsachverständigen gesichertes Gutachten zur Einhaltung der Gebäudeabstände zu den vorhandenen Lindenbäumen, welches dann bei der Planung der Domhöfe berücksichtigt werden muss.

Weiterhin fordere ich, dass die Grünflächen und Plätze am Liebfrauenberg jeder Zeit und für immer der Bevölkerung von Wetzlar zugänglich und nutzbar bleiben, ohne Verzehrzwang, ohne auch für die Zukunft evtl. angedachte spätere Nutzung als Biergarten oder vergleichbares gastronomisches Angebot und Außenbewirtschaftung. Dies muss ein Platz und Raum für Bürger, Anwohner und Besucher sein und bleiben.

Der gesamte Erhalt des Liebfrauenbergs ist auch damit gerechtfertigt, dass die Bebauung der Domhöfe extrem massiv ist. Und sich innerhalb der Domhöfe keine Plätze, auch ohne Verzehrzwang, für die Öffentlichkeit befinden sollen. Die beiden durchkreuzenden extrem schmalen Wege zwischen den Domhöfen haben hierauf keinen großen positiven Einfluss. Nur den kleinen Platz mit den Bäumen zu erhalten und ihn auch noch massiv zu umbauen ist im Angesicht der großen Baumasse zu gering. Hier muss unter allen Umständen der komplette Liebfrauenberg als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben.

Dem § 1 Abs. 6 Nr. 1, 3, 5 Bau GB wird mit dem geänderten Bebauungsplan 410 nicht genüge getan.

Als weitere Eingabe möchte ich noch folgende Vorschläge machen:

Es wird angeregt, dass neue großkronige Bäume am Domplatz gepflanzt werden.

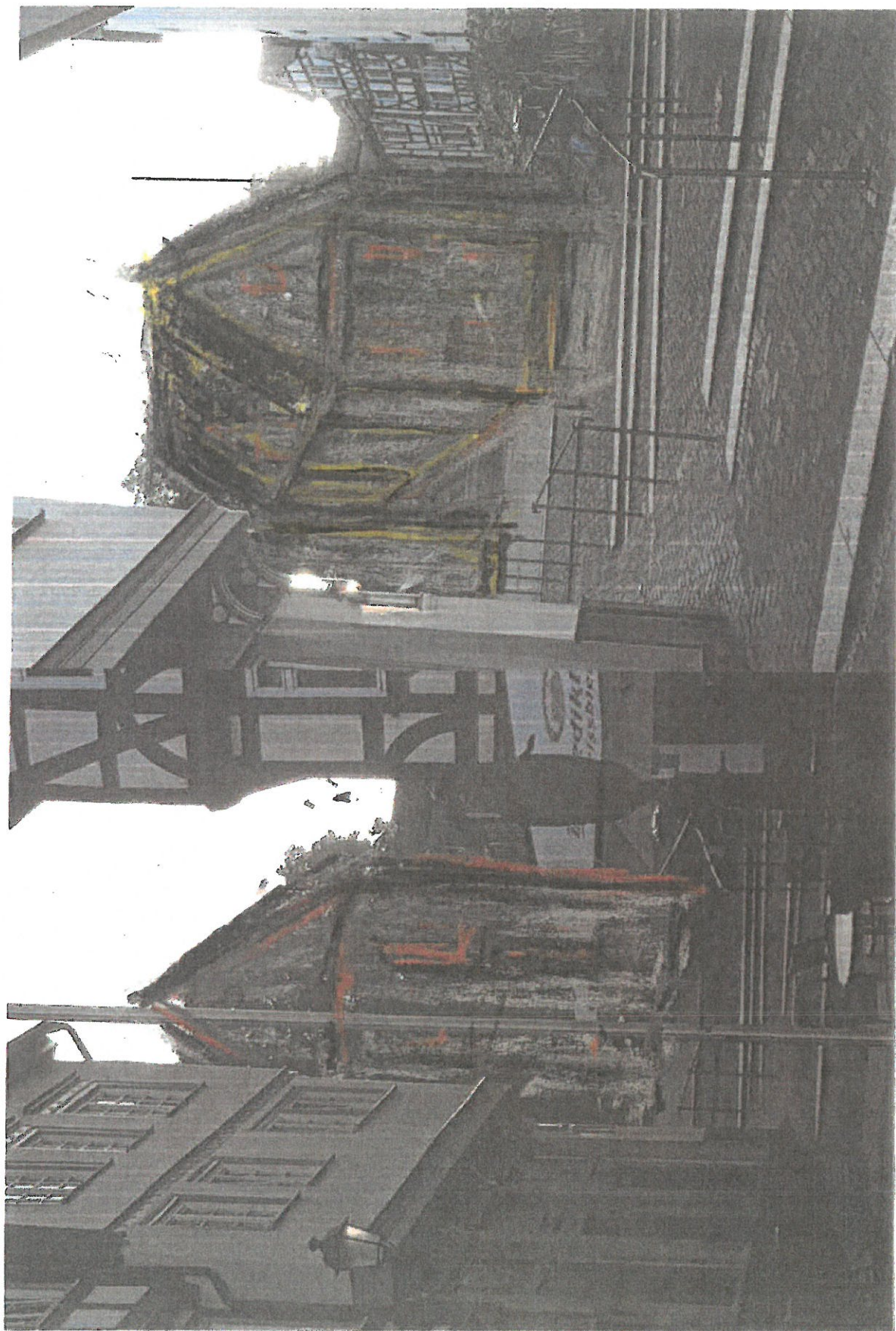
Dies kann ich nur befürworten. Ich bitte jedoch bei der Baumauswahl darauf zu achten, dass es sich hier nicht Baumarten ausgewählt werden, gegen die ein Vielzahl der Bevölkerung mittlerweile allergisch reagiert wie z. B. Birke, Erle usw.

Ich bitte sie bei der Auswahl des Dämmstoffes WDV, welcher für die Domhöfe eingesetzt werden soll oder evtl. eingesetzt wird, darauf zu achten, dass hier nur schwer entflammbares Material zu Einsatz kommen darf, wie z.B. Glaswolle. Da bei einem Brand von einem leicht entflammbaren und schwer löschbaren Dämmstoff eine massive Gefahr für die angrenzenden Häuser und für unser Altstadt, Bewohner, Anwohner usw. ausgeht.

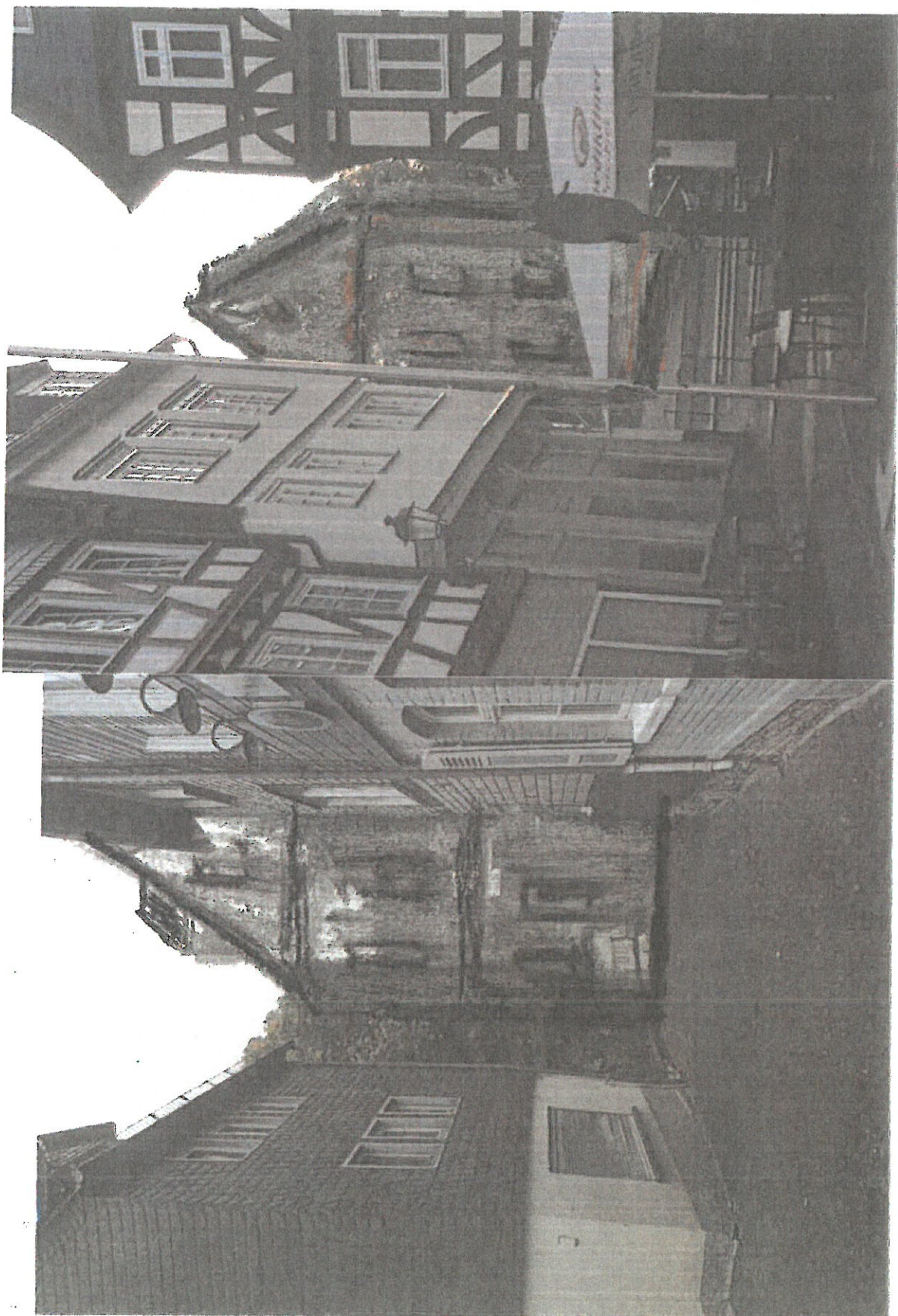
Anlagen:

Bilder vom jetzigen Liebfrauenberg mit den Sichtachsen, welche seit über 80 Jahren das Stadtbild prägen.









15.9.19

Stadt Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung -Bauleitplannug –

Ernst-Leitz Str.30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 17. Sep. 2019		1
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	Ind. 12

Einwendung zum Bebauungsplan Nr.410 Dom-Höfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Herausnahme des Lindenplatzes am Liebfrauenberg ist m.E. flächenmäßig viel zu wenig, um ein Überleben der Linden zu sichern. Dichte und Höhe der Bebauung Dom-Höfe und Liebfrauenberg sind sowohl für den Wurzelbereich der Bäume, den Lichteinfall für die Bäume und die unerlässliche Luftschneise zwischen Eisen- und Kornmarkt schädlich und inakzeptabel.

Die Herausnahme des Lindenplatzes aus dem Bebauungsplan ist nicht ausreichend um ein Überleben der Linden zu sichern und den sozialen Bedürfnissen Rechnung zu tragen. Es müsste also mindestens die bestehende Freifläche Liebfrauenberg – Schuhgasse bis zum Eisenmarkt planerisch gesichert werden.

Im Sinne einer Bürgerbeteiligung bitte ich um erneute Überarbeitung des Bebauungsplans.

Mit freundlichem Gruß

Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
z. H. Herrn Grischa Wunderlich
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

20. September 2019

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 410 "Dom-Höfe" / Einspruch

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

die laut jüngstem Entwurf vorgestellten Neubauten der Domhöfe werden die Altstadt leider immer noch regelrecht "beherrschen", und zwar viel mehr, als das durch das bisherige Stadthaus am Dom der Fall war. Der Liebfrauenberg wird geradezu "einverleibt" durch den geplanten Komplex, das ist nicht in meinem Sinn als Anwohnerin. Ich bin vor Jahren ins "Herz der Altstadt" gezogen, nicht hinter ein Kino.

Die geplanten zusätzlichen Bauten am Liebfrauenberg verschlechtern darüber hinaus die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner. Das ist sowohl durch die vergrößerte Fläche im Vergleich zum Stadthaus als auch durch die große Höhe der geplanten Gebäude bedingt. Hier stört besonders im Einzelnen:

Mit den neuen Gebäuden unterhalb des Spielplatzes wird die einzige Luftschneise zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt zugebaut und die vorhandene Grünfläche zerstört. Als man diesen Platz in seiner jetzigen Form seinerzeit anlegte, wollte man erreichen, dass die Bewohner mehr Luft und mehr Licht bekommen. Die jetzt geplante Bebauung nimmt ihnen Luft und Licht wieder weg und bedeutet eine wesentliche Verschlechterung der Lebensqualität. Auch auf flanielnde Touristen, die die Altstadt erkunden, wirkt der Liebfrauenberg immer gerade deshalb so "charmant", weil er so grün ist.

Mindestens zwei, vermutlich drei der Bäume auf dem Spielplatz können die geplante Bebauung so überhaupt nicht überleben, da das Fundament auf großen Teilen der Wurzeln errichtet wird. Der angebliche Verzicht des Investors auf den Spielplatz erscheint auf Basis der jetzigen Pläne Makulatur.

Ich bitte dringend um die Erhaltung des Spielplatzes, all seiner Bäume sowie der unterhalb gelegenen Grünfläche in seiner jetzigen Form, da es sich bei diesen Flächen um öffentlichen Raum handelt, der (abgesehen von den oben beschriebenen Punkten zu Licht und Luft) weiterhin ohne jeglichen Verzehrzwang allen Bewohnern und Touristen zur möglichen Erholung - und besonders unseren Kindern zum Spielen - dienen muss.

Die jetzt geplante "Erweiterung" des Kinokomplexes in Form einer Öffnung/eines breiten Ausgangs mit Eckhaus direkt an den Spielplatz und Gewandsgasse 9 (vollverschieferetes, leerstehendes Haus, das dem Investor ebenfalls übereignet werden soll) ist nicht nur häßlich, sondern zerstört den Gesamteindruck des Liebfrauenbergs nachhaltig, ja macht teilweise nicht den geringsten Sinn:

- Vom Eisenmarkt aus wäre die sichtbare und fußläufig direkte Verbindung zum Kornmarkt nicht mehr vorhanden.
- Die Gewandsgasse würde durch diese Bebauung eine Sackgasse. Das war sie niemals in der Vergangenheit!

Ein schneller und effektiver Einsatz der Feuerwehr bei einem künftigen Brand allein über den Eisenmarkt kann so für Teile der Gewandsgasse überhaupt nicht mehr erfolgen. Wie würden die Bewohner der oberen Stockwerken gerettet? Bei Feuer käme hier ein Notarzt, wenn überhaupt, maximal bis zum Eisenmarkt? Was passiert dann mit den Kranken, z. B. stark Gehbehinderten?

- Soll diese breite "Öffnung" direkt auf den Spielplatz/Liebfrauenberg ein Ein-/Ausgang aus den Kinobetrieben sein? Über einen kleinen Spielplatz und durch die enge Gewandsgasse sollen Anwohner der Domhöfe und Kino-Besucherströme geführt werden? Warum ist das in diesem Entwurf plötzlich so vorgesehen? Woher sollen die Menschen kommen bzw. wohin geleitet werden? Zum geplanten Parkhaus wohl nicht.
- Da die mehrfach vom Investor angekündigten "zusätzlichen" gastronomischen Betriebe im vorliegenden Entwurf nunmehr fehlen und jetzt diese breite Öffnung geplant wurde, stellt sich den Anwohnern die berechnete Frage, was der Investor mit der angrenzenden Gewandsgasse 9 plant. Einen gastronomischen Betrieb im Gebäude mit Biergarten auf dem jetzigen Spielplatz? Wenn die Bäume durch den Großkomplex erst einmal zerstört sind, wäre das der nächste naheliegende Schritt seitens der Stadt/des Investors? Damit würden das Gebäude Gewandsgasse 9 und der Spielplatz doch noch zum Teil der Domhöfe gemacht.

Ich gebe nochmals zu bedenken: Bereits jetzt ist an Wochenenden im Sommer nachts die Lautstärke zwischen Kornmarkt und Eisenmarkt durch Kneipenbesucher extrem hoch. "Ruhig" ist es hier nachts nie (das weiß jeder, der hier einzieht), aber während der letzten zwei Jahre hat sich der nächtliche Lärm nochmals beträchtlich gesteigert. Die vom Ersteller Ihrer Schall-Immissionsprognose genannten Schätzungen können ohne exakte Messungen für die Nächte im Sommer und während des vierwöchigen Weihnachtsmarkts im Winter nicht als seriös betrachtet werden.

Im Übrigen verweise ich auf die Inhalte/Einwände meines Schreibens vom 5. August d. J.

Mit freundlichen Grüßen

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		Y
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Lindenpl.

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Str. 30

35578 – Wetzlar

Wetzlar, 19-9-2019

2. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 410

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lehne den neuen Bebauungsplanentwurf bezüglich des Liebfrauenberges ab, denn er stellt eine, geschickt verschlüsselte, künftige Bedrohung der vier Linden dar.

Der Entwurf geht so dicht an den Baumbestand heran, daß zumindest zwei Linden, das sehr wahrscheinlich mittelfristig nicht überstehen werden.

Was ist so schwer daran zu verstehen, daß diese Grünflächen zugunsten der Bevölkerung erhalten werden müssen, da es sowieso immer mehr daran in Deutschland mangelt.

Seit Jahren wird das auch in vielen anderen Regionen erkannt.

Warum schert ausgerechnet Wetzlar aus?

Hier scheinen rein wirtschaftliche Interessen im Vordergrund zu stehen und das kann, zum Wohle der Bevölkerung, nicht akzeptiert werden.

Gerade die Hitzetage haben gezeigt, wie erholsam es unter den Linden ist, denn die Temperaturen sind deutlich geringer.

Lassen Sie ab von diesem Vorhaben, daß keinen Widerhall in der Bevölkerung findet!

Stimmt es eigentlich, daß der künftige Eigentümer des Lindenplatzes, sogar die Möglichkeit hat, daß von ihm, ganz ohne Bebauungsplan, gemäß eines §34 Baugesetzes, der Bereich bebaut werden kann?

Mit den „sozialen Bedürfnissen“ in der Bevölkerung hätte das dann kaum noch etwas zu tun.

Seit ende 1965 wohne ich in Wetzlar und bin natürlich sehr dafür, daß dieses Kleinod der Ruhe vollständig erhalten bleibt.

Das heißt im Endeffekt, daß die Bebauung hier ihre Grenzen hat, wo der Bestand der Linden gefährdet ist.

Heute wird es immer wichtiger grüne Lungen der Erholung zu erhalten – es geht um Gesundheit für Mensch und Natur und nicht um mehr Beton.

Mit freundlichem Gruß

19. September 2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst Leitz Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		1
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	Handord.

Bebauungsplan 410 Domhöfe
 2. Offenlegung
 Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst ist die Entscheidung der Stadt Wetzlar und des Bauträgers, auf die Bebauung des Platzes mit den vier Linden am Liebfrauenberg zu verzichten, sehr zu begrüßen.

Die Einsicht, dass Bürger ein soziales Bedürfnis auf Freizeit und Erholung haben, dass die Bäume für ein gesundes Stadtklima und für die Absorption von CO₂ sorgen und dass eine Luftzirkulation in den engen Gassen gewährleistet wird, hat die Verantwortlichen bewogen, auf den Bau von kleinen Altstadtreihenhäusern zu verzichten.

Diese Ziele haben die Stadt und somit auch der Bauträger sich endlich und nach langer Diskussion gesetzt. Das ist vernünftig und im Sinne des heutzutage uneingeschränkt geforderten Klimaschutzes auch von den politisch Verantwortlichen zu erwarten.

Nun ist es aber auch an ihnen für den Schutz dieser Bäume zu sorgen! Das bedeutet, diese Bäume müssen gepflegt und in ihrem Bestand gesichert werden.

Unglaublich und widersprüchlich ist deshalb die Entscheidung der beteiligten Parteien, trotz dieses Beschlusses, die angrenzenden Frei- und Grünflächen aufs Engste zu bebauen.

Dieses Vorhaben gefährdet den gesunden Fortbestand der Bäume erheblich und raubt dem Platz jegliche Bedeutung, sowohl aus sozialer als auch aus ästhetischer Sicht..

Erstens werden die Bäume eine so enge Bebauung wohl kaum überleben. Das scheinbare Entgegenkommen wird durch die geplanten Maßnahmen zur Farce.

Bitte berechnen Sie die nach der hessischen Baumsatzung nötige Grundfläche, die Bäume dieser Größe zum gesunden Fortbestand benötigen.

Nicht, dass es später heißt: Leider sind bei den Bauarbeiten versehentlich Wurzeln beschädigt worden... Leider haben die Bäume zu wenig Sonnenlicht erhalten... Leider bekommen die Bäume nicht genügend Wasser...

Das große Baumsterben der letzten beiden Jahre ist besorgniserregend, aber nicht zu verhindern gewesen.

Sie hingegen können etwas gegen das Absterben der Linden in Wetzlars Innenstadt tun! Sie können durch Verzicht auf materielle Gesichtspunkte die Bäume im Sinne des bestehenden Umweltschutzes erhalten!

Zweitens werden die Bürger einen auf diese Weise eingeeengten Platz nur schwerlich annehmen. Sie werden ihn als dunkel, beengend und trist erleben. Die altbekannten Argumente, es handele sich um einen ungepflegten, wenig frequentierten und unattraktiven Ort, werden zu recht wieder aufleben. Ja, sie sind geradezu vorprogrammiert.

Wenn man ehrlich daran interessiert ist, den Platz zu erhalten, dann muss er weiterhin sichtbar und unbebaut bleiben. Er muss vom Stadtbetriebsamt - wie andere Anlagen auch - versorgt werden.

Der Platz bietet im Sommer für kleine Events einen wunderschönen Rahmen. Wir haben es in den vergangenen Monaten erlebt. Außerdem haben Bewohner und Touristen hier einen Aufenthaltsort inmitten der Altstadt.

Sie müssen die grüne Oase für Bürger und Touristen schützen. In gepflegtem Zustand ist dieser Platz ein kleines Juwel in Wetzlars engen Gassen.

Drittens wird mit einer Bebauung der verwilderten Grünfläche und des Hangs unterhalb des Lindenplatzes die ganze so ideal platzierte Freifläche zunichte gemacht. Die vorhandene Frischluftschneise wird damit zerstört, was dem Stadtklima enorm schaden wird. Die optimale Sichtachse vom Eisenmarkt hinauf Richtung Kornmarkt wäre durch Neubauten blockiert, was aus architektonischer und ästhetischer Sicht ein gravierender Verlust für Wetzlars attraktives Stadtbild wäre.

Sie müssen den von Wetzlarer Bürgern und Touristen gleichermaßen geschätzten Stadtkern in seiner einmaligen Ausprägung schützen und bewahren.

Fazit: Stopp! Keine Bebauung des gesamten Liebfrauenbergs. Eine zukunftsorientierte Stadtplanung verbietet die Verdichtung der Innenstädte aus rein geschäftlichem Kalkül. Sie haben die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs im Sinne der Bevölkerung verkündet. Nun müssen Sie dieses Versprechen auch ohne jegliche Einschränkungen einlösen. Die Bürger fühlen sich ansonsten vom politischen Taktieren des Stadtparlaments hinters Licht geführt.

Ich fordere die Stadt und den Investor auf, auf jegliche Baumaßnahmen am Liebfrauenberg zu verzichten. Jeder Eingriff an dieser markanten und sensiblen Stelle ist meines Erachtens ein Frevel an dem in Jahrhunderten gewachsenen Bild unserer malerischen Altstadt und ein irreparabler Schaden an der Umwelt.

Mit besten Grüßen

30

Wetzlar, 19.9.2019.

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Str. 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		7
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 ✓	S3
S4	S5	Unbest.

Einwände zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 410 (Domhöfe)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe inhaltliche Einwände gegen die Herausnahme des „Lindenplatzes“ am Liebfrauenberg aus dem Geltungsbereich des Planungsentwurfs der ersten Auslegung vom August 2019: Die nun geplante Ausdehnung des Bebauungskonzeptes zwischen Blaunonnengasse und Brodschirm, dicht an die Linden heran, steht dem Ziel, die großkronigen Linden im Sinne von § 1, Abs. 6 Nr. 3 BauGB erhalten zu wollen, extrem entgegen! Der gesunde Fortbestand der Bäume ist durch diese Einengung der bis in/an die Baumkronen vorgesehene Bebauung stark gefährdet und man kann hierbei vom Absterben der Bäume ausgehen.

Die für den Fortbestand der Stadtbäume erforderliche Grundfläche muß beachtet und freigehalten werden, um den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung auf Freizeit und Erholung Rechnung zu tragen !

mit freundlichen Grüßen,

Wetzlar, 19.9.2019.

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Str. 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		7
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 *	S3
S4	S5	band 21.01

Einwände zur 2. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 410 (Domhöfe)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe inhaltliche Einwände gegen die Herausnahme des „Lindenplatzes“ am Liebfrauenberg aus dem Geltungsbereich des Planungsentwurfs der ersten Auslegung vom August 2019: Die nun geplante Ausdehnung des Bauungskonzeptes zwischen Blaunonnengasse und Brodschirm, dicht an die Linden heran, steht dem Ziel, die großkronigen Linden im Sinne von § 1, Abs. 6 Nr. 3 BauGB erhalten zu wollen, extrem entgegen! Der gesunde Fortbestand der Bäume ist durch diese Einengung der bis in/an die Baumkronen vorgesehene Bebauung stark gefährdet und man kann hierbei vom Absterben der Bäume ausgehen.

Die für den Fortbestand der Stadtbäume erforderliche Grundfläche muß beachtet und freigehalten werden, um den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung auf Freizeit und Erholung Rechnung zu tragen !

mit freundlichen Grüßen,

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 23. Sep. 2019		h
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
Stadt Wetzlar	S5	Unabhängig
Eing: 20. SEP. 2019		

19. September 2019

Bebauungsplan Nr. 410 – „Dom-Höfe“ (erneute Auslegung vom 09.09.2019 bis 20.09.2019)
Einwendung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung möchte ich mit folgender Einwendung Stellung beziehen:

Unzureichende Abwägung Verdichtung vs. Nachteile für die angrenzenden Bestandsgebäude

Das Überschreiten der Regelgrenze der Grundflächenzahl GRZ = 1 wird damit begründet, dass sie im Umfang der bereits vorhandenen Bebauung liege. Laut § 17 BauNVO kann dies dann gerechtfertigt sein, „ (...) wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.**“¹

Die Fläche zwischen Liebfrauenberg/Gewandsgasse und Schuhgasse soll – auch wenn jetzt kleiner aber dennoch nach wie vor – zusätzlich einer Bebauung zugeführt werden². Die **Besonnungsstudie zeigt nach wie vor deutliche und durchgehende Nachteile für die angrenzenden Gebäude** gegenüber der aktuell vorhandenen Bebauung auf.

Wenn es also bei der über die Regelgrenze erhöhten Grundflächenzahl bleiben soll, kann nicht zusätzlich eine Verschlechterung der Besonnung in Kauf genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen,

¹ § 17 Abs. 2 BauNVO

² S. 13 Kapitel 3.2.1 Grundflächenzahl

33

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		1
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	

Stadt Wetzlar		
Stadtbüro		
Eing.: 20. SEP. 2019		

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

19. September 2019

Bebauungsplan Nr. 410 – „Dom-Höfe“ (erneute Auslegung vom 09.09.2019 bis 20.09.2019)
Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung möchte ich mit folgenden Einwendungen Stellung beziehen:

1. Formale Aspekte

Erneut – und diesmal in schärferer Form sowie mit Nachdruck – weise ich auf das Fehlen der Darstellung und Berücksichtigung der Aspekte, die sich durch den weiteren (aber noch nicht vorhandenen) Bebauungsplan „in der Goethestraße geplantes Parkhaus“ ergeben, hin, die (nach §13a BauGB) aufgrund des sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhanges aber mit zu berücksichtigen wären.

Des Weiteren benennen Sie für den hier nun „geänderten Entwurf“, den sie gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auslegen, als angemessene Dauer der Auslegung und Frist zur Stellungnahme zwei Wochen. Bei der konkreten Datierung des Zeitraumes („von Montag, 09.09.2019 bis einschließlich Freitag, 20.09.2019“) geben sie allerdings nur eine zwölf tägige und somit um 2 Tagen verringerte Zeit gegenüber den zuvor anberaumten 2 Wochen an.

Aber wiederum nicht nur formal, sondern auch inhaltlich handelt es sich um eine, dem Verfahren widrige, unpassende und unangemessene Verkürzung.

Bei der insgesamt hohen Komplexität, der für die gesamte Öffentlichkeit bedeutsam zentralen, das Altstadtbild prägenden Lage auf und um den Platz am Wetzlarer Dom sowie dem deutlich gewordenen, großen öffentlichen Interesse mit vielfältigen und konträr gelagerten Argumenten, Einstellungen und Einwänden zu diesem Bauvorhaben ist eine längere Auslegungszeit und Frist zur Stellungnahme als die hier gewählten und noch nicht einmal tatsächlich vorhandenen 2 Wochen notwendig. Insgesamt ist erneut eine mindestens einmonatige Auslegung zusammen

mit dem noch fehlenden Bebauungsplan "in der Goethestraße geplantes Parkhaus" mit der Möglichkeit zur Stellungnahme zu **sämtlichen** Teilen des Plans bzw. der Pläne erforderlich.

Der hier ausgelegte Entwurf enthält auch Änderungen, die weder in der öffentlichen Bekanntmachung benannt oder erklärt noch in den Ausführungen erläutert werden und mit dem beschriebenen Hintergrund der erneuten Auslegung („Unter Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auf Freizeit und Erholung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB ist nunmehr vorgesehen zum Zwecke des Erhalts der öffentlichen Frei- und Spielplatzfläche zwischen dem Liebfrauenberg und der Schuhgasse mit den vier dort stehenden Linden den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans um diese Fläche zu verkleinern.“) nicht in Verbindung stehen. Hier entsteht durch Auslassung eines Hinweises auf weitere, andersgelagerte Änderungen die Situation, dass bedeutsame Änderungen in dem Plan einzug halten, ohne dass es im Verfahren dazu eine Möglichkeit für entsprechende Einwände gibt. Hier sind zum Beispiel die Listung zusätzlicher „Schank- und Speisewirtschaften“ zu nennen, die im zuvor ausgelegten Bebauungsplanentwurf in den benannten Bereichen nicht zur Aufnahme in den Durchführungsvertrag genannt waren (Begründungstext S.10). Auch der mit ausgelegte „Vorhaben/- und Erschließungsplan“, wobei aus dem Dateititel („4_WE_SAD_2019_08_20_VE_Dachaufsicht.pdf“) speziell die Dachaufsicht in verwirrender Form (liegt hier ein Fehler vor, sollte ein anderer Plan ausgelegt sein oder ist der Dateiname nur verkürzt auf einen Teil des Plans oder ist es eine falsche Datei?) hervorgeht, enthält ebenfalls Änderungen abseits des erklärten Hintergrundes der erneuten Auslegung.

Des Weiteren halte ich den erklärten Zweck der erneuten Auslegung, nämlich den „Erhalt der öffentlichen Frei- und Spielplatzfläche zwischen dem Liebfrauenberg und der Schuhgasse mit den vier dort stehenden Linden“, über den aktuellen Planentwurf nicht ausreichend erfüllt. Der Planentwurf in der aktuellen Form lässt bei der nahen Bebauung den Erhalt der (zumindest direkt angrenzenden) Bäume nicht zu und ist daher abzulehnen. Zudem sollte der Bereich nicht herausgenommen sondern gerade mit dem entsprechenden zweckgebundenen Erhaltungsvermerk in den Plan mit aufgenommen werden, damit der erklärte Zweck festgesetzt wird und der Platz nicht einer späteren, andersartigen Bebauungsmöglichkeit zum Opfer fällt.

Der veränderte Planentwurf wirft zudem die Frage nach dem Umgang mit den Stellplätzen auf. Es ist nicht verständlich, dass in der Goethestraße ein Parkhaus als zwingende und alternativlose Bedingung für die Inbetriebnahme der Kunden- und Besuchsverkehrseinrichtungen des geplanten „Dom-Höfe“-Komplexes neu errichtet werden soll, und auf dem hier ausgelegten Plan nun sogar noch weniger Stellplätze als in der vorhergehenden Planung direkt erstellt werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen.

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Str.30
 35578 Wetzlar

**Bebauungsplan Domhöfe,
 Überarbeitete Vorlage
 Einwendung Nutzungen**

17.9.2019

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING: 20. Sep. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 ✕	S3
S4	S5	Unanl. d.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Bebauungsplan Domhöfe ist als zentrale Nutzung ein Großkino vorgesehen. Einen kulturellen Raum für Wetzlarer Bürger an diesem zentralen Ort in unserer Stadt halte ich für eine sinnvolle Nutzung; es lässt sich allerdings in Frage stellen, ob ein solches Kino in der Wetzlarer Altstadt funktionieren wird.

Was wir hingegen dringend brauchen, ist ein **Raum für Theater und Kleinkunst**. Es gibt in unserer Stadt eine **lebendige Kinder- und Jugendtheaterszene** mit zwei sich selbst organisierenden Gruppen, die in jedem Jahr beachtliche Aufführungen auf die Beine/Bühne stellen. Träger ist meines Wissens das Jugendbildungswerk Wetzlar.

Immer wieder ist in der WNZ zu lesen, dass für diese Gruppen ein fester Raum fehlt, wo sie proben und aufführen können und wo sie ihre Requisiten aufbewahren können.
Einen solchen Raum als eine Art Blackbox, der knapp 100 Zuschauer fassen sollte – mit Umkleide und Lagerraum- und der den Gruppen ungehindert für ihre Theaterarbeit zur Verfügung steht, brauchen wir dringend.

Auch Theater- und Musiktheaterstücke für Kinder und Jugendliche, bzw. auch Aufführungen von Freien Wetzlarer Theatergruppen könnten in den Domhöfen an zentralem Ort in Wetzlar aufgeführt werden.

Dieses Projekt würde die Attraktivität unserer Altstadt- auch für Jugendliche!- deutlich erhöhen. Es würde sich sicherlich auch auf die umliegende Gastronomie positiv auswirken.

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet: Montag, 16. September 2019 06:26
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: WG: Mitteilung über das Mailformular (Wetzlar)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stadtverwaltung Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
/orzimmer
35573 Wetzlar
Telefon: 06441 99-6101
Telefax: 06441 99-6104
E-Mail: sabine.sander@wetzlar.de
E-Mail: stadtentwicklung@wetzlar.de

Homepage: www.wetzlar.de

Mitteilung:

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchte ich plädieren für die unerlässliche Lichtschneise am Liebfrauenberg Wetzlar. Eine zu dichte
Bebauung der Domhöfe ist unverantwortlich und gerade vor dem Hintergrund der momentanen allgemeinen
politischen Diskussion nicht akzeptabel.
Mit freundlichen Grüßen

An den
Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
D-35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 19. Sep. 2019		K
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Handl.d.

Wetzlar, den 16.09.2019

**Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 410 „Domhöfe“
hier: Erneute Einwendungen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung teilen wir Ihnen hiermit als Wetzlarer Bürgerinnen unsere Bedenken und Anregungen zum o.g. Planverfahren mit.

1. Stellungnahme vom 06.08.2019 im Rahmen der 1. Entwurfsoffenlage

Die in unserer o.g. genannten und Ihnen vorliegenden Stellungnahme unter den Punkten 1. bis 5. und 7. bis 8. angeführten Anregungen und Bedenken erhalten wir weiterhin aufrecht.

2. Durchführung der erneuten Entwurfsoffenlage

Die erneute Entwurfsoffenlage wird vom 9. September bis einschließlich 20. September 2019 durchgeführt und damit auf nur ein Wochenende und 10 Werktage beschränkt. Die Änderungen gegenüber der ersten Entwurfsoffenlage wurden weder in der Begründung, noch in den Festsetzungen oder der Plankarte kenntlich gemacht. Somit muss sich die interessierte Öffentlichkeit mit den gesamten offengelegten Unterlagen erneut befassen, um sich ein Urteil über die Planung bilden zu können.

Angesichts der Komplexität der Planungsinhalte, des Umfangs der erstmalig ausgelegten vier offengelegten wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und der fehlenden Kennzeichnung der Änderungen gegenüber der ersten Offenlage in der Begründung, ist diese Verkürzung der Beteiligungsfrist i.S. des § 4a Abs. 3 BauGB nicht angemessen.

Insbesondere ist nicht nachzuvollziehen, warum nicht das Wochenende am Ende der Frist einbezogen wurde, denn dies wäre zweifelsfrei ohne weiteren Verwaltungsaufwand oder Verzögerung des Planverfahrens möglich gewesen.

Mit der Verkürzung der Offenlage auf weniger als 2 Kalenderwochen wird der Öffentlichkeit nicht ausreichend Zeit gegeben, um sich mit allen ausgelegten Unterlagen befassen zu können. Es ist davon auszugehen, dass mit dieser unangemessen kurzen Beteiligungsfrist – insbesondere angesichts der fehlenden Kenntlichmachung der Änderungen – ein Verfahrensfehler vorliegen könnte, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen würde.

3. Reduzierung des Plangebietes

In der Plankarte 2 wird weiterhin ein über den südlichen Bereich des Liebfrauenberges und damit über den jetzigen Fußweg Gewandgasse/Liebfrauenberg durchgehender Gebäudesockel bis zu einer Höhe von 168 m ü.NN durch die Festsetzung einer umlaufenden Baugrenze zugelassen.

Dieser nimmt am Liebfrauenberg/Eisenmarkt gegenüber dem mit 162 m ü. NN anstehenden Gelände eine Höhe von 6 m ein. In der Plankarte 3 wird erst ab einer Höhe von 168 m ü NN ein öffentliches Wegerecht am Liebfrauenberg festgesetzt, welches somit weiterhin keine Durchwegung des Neubaukomplexes sichert, da ein Höhenversprung von 6 m zum Eisenmarkt hin nicht überwunden werden kann.

Auch im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Ansichten fehlt weiterhin die Darstellung der bis zu einer Höhe von 168 m üNN zulässigen Sockelzone. Die Andeutung von Treppenläufen ist unzureichend und weder planungsrechtlich erfasst und gesichert noch ausreichend konkretisiert. Das zuzulassende Vorhaben ist damit weiterhin nicht ausreichend bestimmt. Dem Bürger fehlt somit weiterhin ein, für die Beurteilung des Vorhabens ausreichender Detailgrad der städtebaulich relevanten Parameter.

Mit der Reduzierung des Plangebietes wird zunächst auf die Schaffung von Baurecht für eine Bebauung des öffentlichen Spielplatzes verzichtet, nicht aber für die Bebauung der anschließenden Grünanlage am Liebfrauenberg.

Die Bebauung rückt weiterhin über den jetzigen Gebäudebestand bis unmittelbar an den Spielplatz und damit an den vorhandenen Baumbestand heran. Damit werden die Baumaßnahmen in den Kronen- und infolge dessen auch in den Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume eingreifen, so dass eine Schädigung der Bäume und letztlich deren Abgang zu befürchten ist.

Dies würde letztlich dazu führen, dass der Spielplatz – zwar nicht kurzfristig, aber ohne Bebauungsplan und Öffentlichkeitsbeteiligung – später nach § 34 BauGB bebaut werden könnte. Um dieses dauerhaft auszuschließen, ist diese Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Bebauungsplan festzusetzen; unabhängig davon ob die Fläche im privaten oder öffentlichen Eigentum steht.

Es wird in der Begründung ausgeführt, dass dem aktuell unbebauten Bereich des Liebfrauenbergs aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe Bedeutung zukommt. Zudem wurden Belange des Artenschutzes untersucht. Stadtklimatische Belange der weiterhin auf dem südlichen Teil des Liebfrauenbergs geplanten Bebauung wurden nicht untersucht bzw. nicht behandelt. Wir hatten bereits in unserer ersten Stellungnahme auf dieses Defizit hingewiesen.

Angesichts der in der Begründung getroffenen Aussage, dass durch die Anlage zweier neuer Gassen zwischen Blaunonnengasse und Brotschirm die Durchlüftung des umgebenden Altstadtquartiers mindestens kompensiert, tendenziell sogar verbessert werden

würde, stellt sich die Frage, wie sich eine Bebauung des noch vorhandenen breiten Luftkorridors am Liebfrauenberg auswirken wird. Es ist anzunehmen, dass sich hier die Durchlüftung mit der Bebauung wesentlich verschlechtern wird.

Wir bitten Sie höflich um eine Benachrichtigung über den Eingang und die Behandlung unserer Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Freitag, 20. September 2019 12:09
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich nehme Bezug auf den vorliegenden Bebauungsplanentwurf der Domhöfe Nr. 410.

Vordergründig sieht es so aus, als ob die Belange der Altstadtbewohner und Altstadtgeniesser berücksichtigt wurden. Bei genauerm Hinschauen bemerkt man wie dicht und schluchtartig das Vorhaben ausfallen wird. Wer genießt in solchem Umfeld noch das vorhandene Grün? Vielleicht ist man in Großstädten über solche kleinste Oasen froh. Aber wir sind in der Planung und verbauen lebenswerte Oasen. Die vorhandene Verbindung zwischen Korn- und Eisenmarkt gleicht einem Fluchtweg. Nur der Wind wird mit Gefallen durchziehen. Alte Bäume heißt es in der Zeit des Klimawandels zu pflegen. Ihr Plan wird diesem nicht gerecht. Die Bäume werden diese Bebauungsform nicht überleben. Von diesem Sommer sehen wir überall durch Hitze und Wassermangel abgestorbene Bäume. Das Nachpflanzen wird extrem schwierig, weil die Wurzeln Jahre brauchen bis sie eine Tiefe erreicht haben, wo sie an Feuchtigkeit kommen. Wenn die Jahre weiterhin so trocken bleiben, kommt man mit dem wässern neuer gepflanzter Bäume garnicht nach. Deshalb sollte es unser aller Anliegen sein alte Bäume zu retten. Das verdichten von Oberflächen ist für die Zukunft ebenso ein Problem. Die Niederschläge nehmen Ausmaße an und sind mancherorts so zerstörend, wieso lernen wir nicht daraus.

Mit freundlichem Grüßen

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

Wetzlar, den 18. September 2019

Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Str. 30

Amt für Stadtentwicklung: AL		
EING.: 18. Sep. 2019		
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2	S3
S4	S5	Landesid

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans 410 „Domhöfe“ in seiner Fassung zur 2. öffentlichen Auslegung vom 9.9. - 20.9.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum erneut ausliegenden und geänderten Bebauungsplan 410 habe ich die folgenden Bedenken und Anregungen vorzubringen (die Seitenzahlen beziehen sich auf die Begründung):

1.

Mit dem geänderten Planentwurf erkennt der Magistrat die Bedeutung dieser Freifläche des „Lindenplatzes“ erstmalig öffentlich an. Durch Herausnahme des Platzes aus der Baufläche des „Domhöfe“ - Projekts hat er sich damit eindeutig zur Erhaltung auch der vier Linden bekannt. Es stellt sich nun aber die Frage, ob diese Maßnahme für ihren Schutz ausreicht, ob deren Absicherung nicht auch planungsrechtlich erfolgen müsste. Denn nur eine langfristig wirkende planungsrechtliche Sicherung kann im Sinne des Gebots nachhaltiger Stadtplanung die Freihaltung des Lindenplatzes von Bebauung gewährleisten.

Nach dieser Planänderung habe ich Bedenken, dass eine Freihaltung des Platzes und die Erhaltung der Linden keine Zukunft haben werden, aus zwei Gründen:

- (a) Sie besitzen planungsrechtlich keinen Schutz vor einer Bebauung, und
- (b) ihre biologische Existenz wird bedroht durch hohe Neubauten, die ihnen von Westen her ihren jahrzehntealten Vegetationsraum nehmen werden.

Zu a): Die Ausklammerung des Lindenplatzes bedeutet, dass die Fläche planungsrechtlich, wie heute auch, weiterhin im sog. unbeplanten Innenbereich verbleibt. Im Innenbereich wird die Zulässigkeit von Vorhaben danach beurteilt, ob sie *innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile* liegen und ob sie sich einfügen in die nähere Umgebung (und anderes mehr) (§ 34 BauGB). Diese Kriterien wären von einem Antragsteller, der auf dem Lindenplatz beispielsweise dreigeschossige Stadthäuser bauen möchte, leicht zu erfüllen.

Möglicherweise besteht ein Anspruch des Grundstückseigentümers auf eine Baugenehmigung schon heute, wo die Lindenbäume - trotz ihres Eintrags im Baumkataster - im Stadtparlament offensichtlich so gut wie keine Lobby haben, wie sich noch bis vor kurzem gezeigt hat.

Aber irgendwann in der Zukunft werden die Linden einmal absterben oder wegen Krankheit oder Alter aus Gründen der öffentlichen Sicherheit gefällt werden müssen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt hätte ein dann gestellter Bauantrag für den Lindenplatz mit Sicherheit einen Rechtsanspruch auf Genehmigung.

Zu b): Die Freifläche zwischen unterem Liebfrauenberg und Schuhgasse verbleibt nach heutigem Planungsstand im Geltungsbereich des ersten Planentwurfs und ist damit bebaubar. Es soll ein *dreifach gegliedertes Wohngebäude* (Seite 25) entstehen, das mit seiner östlichen dreigeschossigen Wand (= Baulinie) nahe an den Lindenplatz heranrücken wird. Dieser *Neubau von drei Stadthäusern* (Seite 6) soll sich in Richtung Eisenmarkt bis zur Einmündung des Brodschirms erstrecken und auch Teile der öffentlichen Straßenfläche der Schuhgasse in Anspruch nehmen, die damit dem heutigen Anwohnerparken entzogen werden.

Mit ihrem stark entwickelten Buschbewuchs bildet diese Fläche zusammen mit dem Lindenplatz eine „grüne Oase“ innerhalb des dicht bebauten Altstadtquartiers. Ihre Bedeutung für die dort lebenden Menschen wird noch zunehmen, wenn das dicht bebaute Neubaugebiet der „Domhöfe“ einmal bewohnt sein wird. Dieser Teil ist seit Jahrzehnten unbebaut geblieben. Es konnte sich dort eine üppige Vegetation entwickeln. Diese unbebaute Freifläche hat das Wachstum der Linden wesentlich befördert, wenn nicht gar die Entstehung dieser mächtigen Bäume erst ermöglicht. Einmalig günstig ist, dass die gesamte Vegetation von der nach Westen unverbauten Lage von den für Wetzlar typischen Westwinden mit ihren Niederschlägen profitieren kann.

Ich erhebe Bedenken gegen eine Bebauung an dieser Stelle. Durch sie würde dieser über Jahre gewachsene ökologische Zusammenhang beider Flächenteile zerstört und damit die Lindenbäume in ihrem Weiterbestehen gefährdet.

Auch gegen den im Planentwurf eingetragenen Durchgang als Treppe zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse direkt unterhalb der Stützmauer des Lindenplatzes habe ich Bedenken, da diese Tiefbaumaßnahme zur Vernichtung von wertvoller Vegetation und zu Versiegelung sowie durch den Unterbau zu Eingriffen in das Wurzelwerk der Bäume führen würde.

Fazit zu Punkt 1: Aufgrund aller angesprochenen Bedenken rege ich an, die Ausklammerung des Lindenplatzes aus dem Geltungsbereich des Planentwurfs rückgängig zu machen und die unterhalb angrenzende Freifläche bis zum Brodschirm aus der Kategorie „Urbanes Gebiet - überbaubare Grundstücksfläche“ zu entlassen. Beide Teile der durchgehenden Grünfläche zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse sollten aus städtebaulichen, sozialen und ökologischen Gründen und wegen ihrer Bedeutung für die benachbarte Alt- und Neubebauung sowie ihrer zentralen Lage in der Altstadt im B-Plan 410 mit der folgenden Festsetzung planungsrechtlich gesichert werden:

„Öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplätze“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB), sowie „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Nr. 25a) und „Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ (Nr. 25b).

2.

Nachweislich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) für die „Domhöfe“ berücksichtigen die Baugrenzen in Plankarte 2 und die Baulinien in Plankarte 3 im südöstlichen Eckbereich des Planentwurfs nicht den vorhandenen Baumbestand des Lindenplatzes sowie eine weitere ausgewachsene Linde in Nähe des Restaurants „Zum Hörnsheimer Eck“.

Der Lindenplatz liegt zwar gegenwärtig außerhalb des Geltungsbereichs des Planentwurfs, auf die beiden nächststehenden Linden am Liebfrauenberg ist dennoch Rücksicht zu nehmen. Sie sind im VEP mit ihren Kronendurchmessern eingetragen. Es zeigt sich, dass die geplante Bebauung der „Domhöfe“, d.h. ihre Baugrenze und Baulinie an diesem Ort um mindestens ca. 8 m nach Norden verschoben werden muss, um die Existenz der Linden nicht zu gefährden.

Die Baugrenze und die Baulinie des Planentwurfs ragen außerdem in Höhe des Lindenplatzes zu weit über die heutige Straßenkante hinaus in den Liebfrauenberg hinein mit der Folge einer unzulässigen Verengung des öffentlichen Stadtraums an dieser Stelle und einer Verbauung der Sichtachse zwischen Eisenmarkt und Kornmarkt. Ich rege deshalb an, die heutige nördliche Begrenzung des Liebfrauenbergs auch bei der neuen Planung einzuhalten und ggf. sogar noch weiter zurückzunehmen, wenn die Ausdehnung der Baumkronen der Lindenbäume dies erforderlich machen.

Mit freundlichen Grüßen

35578 Wetzlar, den 20.09.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
 - Amt für Stadtentwicklung -
 Ernst-Leitz-Str. 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	und 2. d

2. Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 410 Domhöfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass die Stadt Wetzlar nunmehr bereit ist, den Bestand der Linden am Liebfrauenberg sicher zu stellen.

Gleichwohl bestehen diesseits Bedenken, dass wegen der über das Bauvorhaben vorgesehenen Verkleinerung des Bereiches Liebfrauenberg die Linden „überleben“ werden. Diese Bedenken zahlreicher Bürger könnte die Stadt Wetzlar ausräumen, in dem sie den Investor den Auftrag erteilt, ein Baumgutachten zu erstatten.

In diesem Zusammenhang verweisen die Unterzeichner auf das Grundstück Burgweg 1, 35578 Wetzlar. Hier hat die Stadt Wetzlar dem Bauherren aufgegeben, über ein Baumgutachten sicher zu stellen, dass die auf dem Grundstück Burgweg 1 stehenden Eichen durch die Art und Weise, wie diese Bauherren ihr Grundstück bebauen wollten, nicht gefährdet sind.

Wenn es die Stadt Wetzlar mit dem Stand der Linden auf dem Liebfrauenberg ernst meint, fällt es schwer, nachzuvollziehen, aus welchen Gründen bislang ein entsprechendes Gutachten noch nicht in Auftrag gegeben worden ist.

Unabhängig hiervon vertreten die Unterzeichner hingegen die Auffassung, dass jedwede Verkleinerung der Grünfläche Liebfrauenberg eine nicht zukunftsweisende Maßnahme darstellt.

Sicherlich kann man es dem Bauherrn nicht verdenken, eine Baumaßnahme durchzusetzen, die ihm möglichst viel umbauten Raum zur Verfügung stellt. Andererseits ist es jedoch Aufgabe der Stadt Wetzlar städteplanerisch seinen Bürgern möglichst viele Grünflächen zur Verfügung zu stellen.

Jedwede Verkleinerung von Grünflächen wird diesem Anspruch der Bürger der Stadt Wetzlar nicht gerecht.

Nach neuerer Auffassung sind möglichst viele Grünflächen für das Stadtklima einer jeden Stadt unabdingbar. In Großstädten wie in Frankfurt und Paris findet hier bereits ein Umdenken statt. Insoweit fügen wir zur besseren Verständnis einen Zeitungsartikel vom 19.09.2019 aus der Frankfurter Rundschau mit der Überschrift „Grün in die Gärten und aufs Dach“ bei. Gleichfalls beigefügt ist ein Artikel über die Stadt Paris, der gleichfalls am 19.09.2019 in der Frankfurter Rundschau abgedruckt ist mit der Überschrift „Alles so schön grün hier“.

Nun mag man sicher sagen, Wetzlar ist nicht Frankfurt bzw. Paris. Allerdings hat die Vergangenheit gezeigt, dass die Großstädte Vorreiter für neue städtebauliche Entwicklungen sind.

Warum sollte die Stadt Wetzlar sich nicht von solchen neuen Entwicklungen für das städtische Klima inspirieren lassen.

Mit freundlichen Grüßen

Grün in die
Gärten und
aufs Dach

Ein gutes Stadtklima lebt auch von seinen Hinterhöfen

ON THOMAS STILLMAN

Die Schläuen unter den Hausbesitzern, aber auch unter den Mietlern, schwitzen weniger als die Dooften. Die haben begriffen. Reden können wir viel, forsch können wir viel - aber wenn wir was tun, hilft das am besten. Erwas tun heißt in diesem Fall: in Grün arbeiten, und zwar vor eigener Haustür. Oder sogar der eigenen Haustür.

Der Naturschutzbund (Nabn) hält, dass alle deutschen Vorträge zusammengefasst unge-
achtet der viel Fläche ergeben wie al-
le deutschen Naturschutzgebiete.
Es ist also nicht egal, wie viele
von Schottergärten werden",
sagt eine Nabu-Expertin kürzlich
im FR-Interview. Schotter, also die
Einfüllung im Garten, heißt die
Eingabe auf und strahlt nachts.

geung aus und strahlend froh, als er anderwo erholend bei der Kaserne, immer noch Hitzesonne in der Wolgebäude sah. Tiere sahen die Wäite. Wasser sahen sie versickern, weil drunter ein Plastikplan oder gar eine Betonplatte den Boden verstopfte.

Dagegen ein begrünter Vorgarten mit Rasen, Blühpflanzen, Auebüschen und Baumem. Helmut sah Nahrungsquelle für Kleintiere und Insekten – und ganz nebenbei auch noch Quell des guten Lebens. Denn wo es grün ist, da ist auch, nicht so sehr wie in der steinernen Umgebung, die verdorrte Nachtschnecke findet, immer auf dem dunklen Boden, nie unter dem Klee.

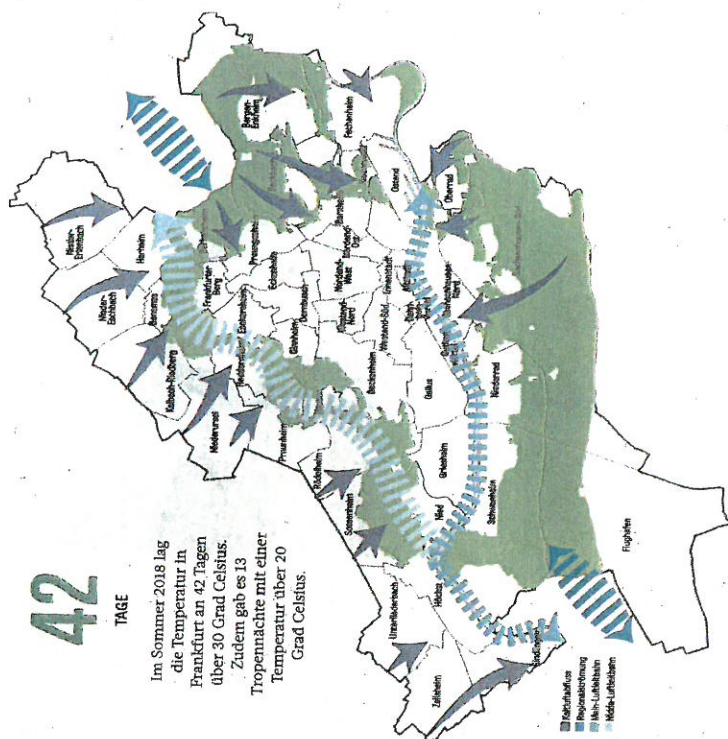
mal, nur unterm Kitz.
Und das predigen die Umwel-
tbeauftragten. Und die Stadt Frankfurt
erbt, die es umsetzen, und
dazu. Wer etwa eine Hinter-
sage anlegt, wer sein Dach be-
deckt oder die Fassade seines Hau-
ses erhält vom 'Umweltamt 50
Prozent der Investitionen ersetzt,
so 9000 Euro. Das Programm
'Frankfurt frisch auf' fördert zu-
nächst Trinken und fast alles,
Schatten in die hitzgehegarte
t. wirt. Außer Hochhäusern.
denn, sie haben Pflanzengil-
der -fassaden.

oder -Kassettend. verursachte Geburde verursachte weniger Kosten für Heizung und Kühlung, grüne Karten bekommen, Abwassergebühren zu zahlen. Sie schaffen Orte, an denen man sich ganz anfallt mietet. In Kontakt kommt - und verschaffen Linderung für die Nachbarn in der städtischen Broschüre „Frankfurt auf und online unter www.frankfurt.de/klimabonus“ dazu auch am Umwelttelefon 169-212-19100.

42

TAGE

Im Sommer 2018 lag die Temperatur in Frankfurt an 42 Tagen über 30 Grad Celsius. Zudem gab es 13 Tropennächte mit einer Temperatur über 20 Grad Celsius.

[illegible]

15. September 2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 18. Sep. 2019		k
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	Dadisa

Einwendungen zum Bebauungsplan 410 Domhöfe, veränderte Fassung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das öffentlich dargestellte Versprechen des Magistrats der Stadt Wetzlar, dass der Lindenplatz am Liebfrauenberg aus dem Geltungsbereich des Planentwurfs der 1. Auslegung herausgenommen wurde, können wir leider in den vorgelegten Planungsunterlagen nicht erkennen.

Um eine sachgemäße Bürger*innenbeteiligung zu gewährleisten, wäre es zunächst nötig, vollständige Pläne vorzulegen. Die Skizzen, die jetzt der Öffentlichkeit präsentiert wurden, geben weder an, wie der Durchgang zwischen Bebauungsgrenze und dem Rest-Liebfrauenberg ausgestaltet werden soll, noch ist erkennbar, wie die Höhendifferenz zum heutigen Spielplatz künftig überbrückt werden soll. Daher fordern wir – im Sinne eines offenen Dialogs mit der Bürgerschaft – zuallererst die Vorlage ehrlicher und auch verständlicher Pläne.

Wir fordern, den öffentlichen (!) Durchgang zwischen Bebauungsgrenze und Lindenplatz auf keinen Fall zu verringern.

Es ist erkennbar, dass mindestens ein Viertel des von dreien der fünf Linden durchwurzelten Raumes abgeschnitten und überbaut werden soll. Wir befürchten, dass ein Absterben der Linden damit unvermeidlich sein wird und können nicht umhin zu unterstellen, dass dies auch so gewollt ist.

Wir möchten, dass der Durchgang zwischen Kornmarkt und Eisenmarkt auf keinen Fall eingeengt wird.

Stadtplaner und Bauherren des Mittelalters scheinen gewusst zu haben, wo Frischluftschneisen sinnvoll sind und daher offen gehalten werden sollten, um die überlebenswichtige Durchlüftung der urbanen Gebiete sicherzustellen. Eben diese Frischluftschneise wird durch die geplante Bebauung verschlossen. Dies kann nicht im Sinn einer lebenswerten Altstadt sein.

Zudem wird auch die Sichtachse – auch auf derlei wurde früher in der Stadt, die sich mit dem Namen von J.W. Goethe zu schmücken versucht, Rücksicht genommen – in Richtung Kornmarkt einerseits und Richtung Eisenmarkt andererseits zerstört.

Der Erhalt der öffentlichen Fläche „Liebfrauenberg“ bleibt Augenwischerei, falls die Wohnhäuser unterhalb des Lindenplatzes gebaut werden und nicht aus dem Geltungsbereich des Planentwurfs ausgegliedert werden.

Dieser ohnehin recht klein geratene Platz wird völlig aus dem Sichtfeld der Bevölkerung verschwinden, sobald die direkt unterhalb geplanten mehrstöckigen Wohnhäuser realisiert sind. Zudem wird auch diese Bebauung negativen Einfluss auf die Frischluftzufuhr der Altstadt und auch die Beschattung des Lindenplatzes haben.

Wir bitten Sie, unsere Kritikpunkte zu berücksichtigen. Unser Wunsch ist es, Wetzlar als lebenswerte Stadt auch für künftige Generationen zu erhalten und wertvolle Flächen nicht rückwärtsgewandter Planung zu opfern.

Mit freundlichen Grüßen

41

j.greb@fischer-plan.de

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Freitag, 20. September 2019 15:14
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Sehr geehrter Herr Wunderlich,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Freude und Anerkennung habe ich am 21.08.2019 den Bericht der WNZ gelesen, nach dem die Bebauung des Liebfrauenberges aus den Domhöfe-Plänen gestrichen werden soll und somit u.a. der Erhalt der Bäume auf dem "Lindenplatz" quasi beschlossen werden soll.

Nach der Offenlegung des diesbezgl. geänderten Entwurfes haben sich bei mir Ernüchterung und Unverständnis breitgemacht, so dass ich mich zu einer erneuten Stellungnahme veranlasst sehe.

Die Beibehaltung der geplanten Baulinien in der (dann nicht mehr existierenden) Gewandsgasse wird den Verlust von mindestens zwei Bäumen zur Folge haben, da sie zu nahe an die Bäume heranreichen (ca. 2-3 Meter, dazu ist in der Bauphase noch der Arbeitsraum zu berücksichtigen).
Dies steht im Widerspruch zu der erklärten Erhaltungsabsicht.

Die Errichtung der sog. Townhäuser westlich des Lindenplatzes und seine damit entstehende "Einschnürung" widerspricht der in der Bekanntmachung erklärten Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse gem. §1 Abs.6 Nr.3 BauGB.

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan mit dem Ziel, die Baulinien südlicher Hof 3 angemessen anzupassen sowie von der Errichtung der Stadthäuser in Richtung Eisenmarkt abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Samstag, 21. September 2019 00:04
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

 Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

meine Stellungnahme/Einwand wie folgt:

es wird bei jedem Projekt immer wieder deutlich, dass in Wetzlar die Uhren anders gehen als in anderen Städten. In Frankfurt wurden Spezialisten aus aller Welt geholt, um die Altstadt wieder so aufzubauen wie sie einmal war. Warum geht das in Wetzlar nicht?

Zum einen werden die Bürger hinters Licht geführt, dass die Baugrenze nicht die alte bleibt. Das erfährt man so ganz nebenbei. Das ist ein Unding. Es wird so getan, als ob in diesem Bereich Platz ist ohne Ende.

Die Frage ist auch, warum wird höher gebaut als bisher. Noch eine Betonwüste mehr - und das mitten in der Altstadt. Wetzlar braucht sich nicht wundern, wenn ab einem gewissen Zeitpunkt keine bzw. weniger Touristen in die Stadt kommen, da bisher die Altstadt ein Aushängeschild ist. Das wird nachher (und auch in der Bauphase) nicht mehr der Fall sein. Wetzlar bekommt einen negativen Bekanntheitsgrad, da es die meisten Parkhäuser nicht nur im LD-Kreis besitzt sondern in ganz Hessen.

Was die Bäume betrifft:

Pflanzen in einer Stadt heben nicht nur die Stimmung. Büsche und Bäume reinigen auch die Luft.

Und das noch besser als bisher gedacht, wie Wissenschaftler des Helmholtz-Zentrums München in der Fachzeitschrift PLANT, CELL & ENVIRONMENT berichten. Nach ihren Erkenntnissen fangen Pflanzen nämlich den gasförmigen Schadstoff Stickstoffmonoxid ein, der wie andere Stickoxide durch Verbrennung entsteht, zum Beispiel in Industrieanlagen oder Motoren. Das Gas kann beim Menschen die Schleimhäute der Atmungsorgane und der Augen reizen. Ganz anders bei Pflanzen: Stickstoffmonoxid fördert offenbar sogar ihr Wachstum.

Das scheint im Rathaus noch nicht angekommen zu sein oder wird einfach ignoriert.

In der Gloelstrasse befanden sich an dem Parkhaus des HERKULES-Center, bevor es umgebaut wurde, Grünpflanzen. Grünpflanzen, die am Gebäude hoch ragten und, da Einfallstrasse, jede Menge Schadstoffe weggenommen hat. Warum hat man das nicht wieder zur Auflage gemacht?

Man kommt in Wetzlar gar nicht auf die Idee, nicht nur bei Neubauten, Grünpflanzen an den Hauswänden von öffentlichen Gebäuden ranken zu lassen oder Dächer zu begrünen.

Ein Appell an die sog. Fachleute:

- Wetzlar soll die Baugrenze auf dem Liebfrauenberg so lassen wie sie war, denn man muss kein Hellseher sein, um zu erkennen, dass die Kronen und Wurzeln der Bäume dadurch sehr stark in Mitleidenschaft gezogen werden und dann hat man einen Grund, die Bäume zu fällen. Damit kommt man von hinten durch die kalte Küche seinem Vorhaben näher.
- die Fläche vor den Bäumen nicht bebauen (davon war bisher auch nicht die Rede) Es ist ein Unding sowohl für das Klima (es gibt auch ein Mikroklima - Herr OB Wagner war seinerzeit angetreten, dass es keine Bebauung auf dem Rasselberg gibt und wurde deswegen gewählt. Das heißt unterm Strich: Wortbruch begangen) als auch für die Menschen, die unmittelbar um den Liebfrauenberg herum wohnen und brav ihre Steuern zahlen.

Wetzlar schafft es schon (und das sogar bald) sich kaputt zu bauen und einzubauen und die Parteien brauchen sich in Berlin nicht zu wundern, dass so gewählt wird, wie gewählt wird, denn es fängt im Kleinen (= Kleinstädten) an, alles kaputt zu machen und gegen die Wünsche der Bürger zu handeln.

Der Bürger könnte den Eindruck gewinnen, dass die Stadt Wetzlar etwas gegen Bäume hat. Bei jedem Bauvorhaben (sei es die VHS an der Gloestrasse (auf dem Gelände standen auch Bäume) oder aber im Westend das neue Einkaufszentrum (ALDI/REWE) hier wurden alle Bäume, aber auch alle und sicherlich auch alle noch gesund), werden alle Bäume platt gemacht. Auch wenn es neu bepflanzt werden sollte, es dauert Jahre, bis ein Baum wieder diese Dimension hat, die einige hatten.

Mit freundlichen Grüßen

Webformular: <https://wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

(43)

Wetzlar, den 20.9.2019

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		*
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 x	S3
S4	S5	Landord.

AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
WETZLAR

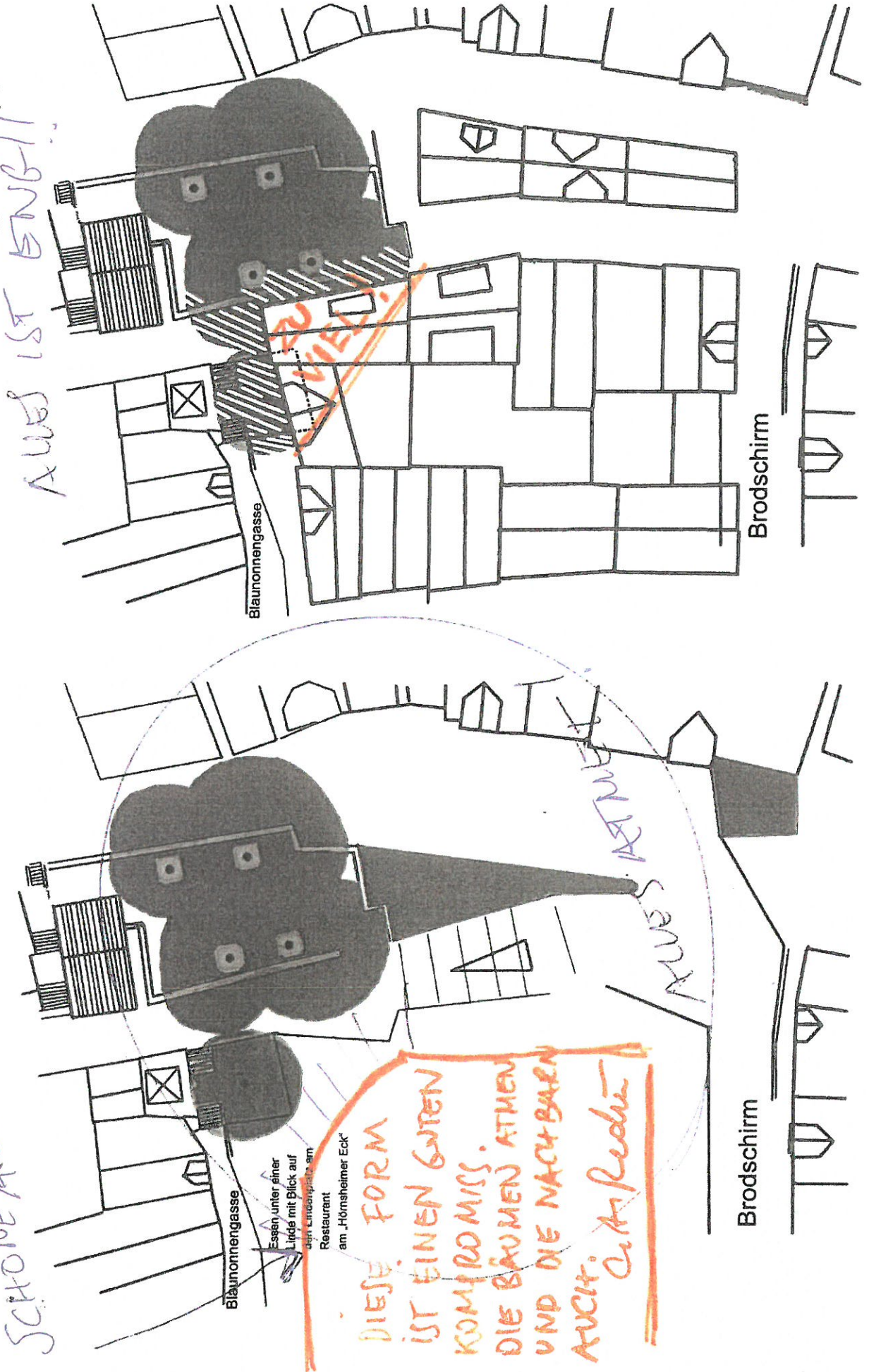
Sehr geehrte Damen und Herren,
Hiermit ergänze ich Kopie zum
Bebauungsplan n. 410 in dem
ich meinen Vorschlag ~~er~~ in
ORANGE GEZEICHNET habe.
DIE ZEIT IST GÜNSTIG UM DIE ECKEN
UND KANTEN ~~ZU ABZURUNDEN~~
ABZURUNDEN.

MIT FREUNDLICHEN GRÜßEN

LINKS: So sieht es heute
am Liebfrauenberg aus.

RECHTS: So soll es laut Bebauungsplan Nr. 410
aussehen.
Die gestrichelte Linie kennzeichnet gefährdete
Baumteile (Krone und Wurzel).

Bitte schreiben Sie eine Einwendung zum
Bebauungsplan Nr. 410 und geben sie diese im
Rathaus ab.
Die Frist endet am Freitag, dem 20. Sept.



Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		K
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 x	S3
S4	S5	NundStrd

Wetzlar, 20.09.2019

**Einwendungen/Stellungnahme zur 2.erneuten Offenlegung des Bebauungsplan 410 Domhöfe
hier: Linden so nicht überlebensfähig**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der nach B-Plan 410 aufgezeigten Bebauung des Lindenplatzes können die Bäume nicht überleben, da Wurzelbereich und Kronen zu stark beschädigt werden würden. Den vorgelegten Plan deuten wir deshalb als Täuschungsversuch der Öffentlichkeit. Durch die aktuelle Planung ist eine Bebauung der Fläche jederzeit nach §34 BauGB möglich. Deshalb fordern wir die planungsrechtliche Festsetzung dieser Fläche als: öffentliche Grünfläche, Parkanlage, Spielplätze (§ 9 (1) Nr. 15), Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25a), Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Nr. 25b).

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		1
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 ✓	S3
S4	S5	Handel

Wetzlar, 20.09.2019

**Einwendungen/Stellungnahme zur 2.erneuten Offenlegung des Bebauungsplan 410 Domhöfe
 hier: Zerstörung der Domplatz-Atmosphäre**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die neu vorgesehenen, großzügigen Terrassenanlagen für den Außenbereich eines offenbar geplanten großen Restaurants stellen eine Vergewaltigung der Raumseele des Domplatzes dar. Ein Trendrestaurant wie das Bolero, das als Party Hot-Spot vermarktet wird, zerstört die sakrale Atmosphäre von Dom und Domplatz sowie den von den Touristen gesuchten und geschätzten einzigartigen Charme dieses Kernbereichs der Altstadt. Den Architekten sowie allen, die in der Verantwortung stehen, es zu beurteilen, empfehlen wir das Fachbuch "Atmosphären entwerfen" von Jürgen Weidinger (Hrsg.).

Magistrat der Stadt Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung

Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		7k
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Handord

Wetzlar, 18.09.2019

Einwendungen zum Bebauungsplan 410 Domhöfe

Sehr geehrte Damen und Herren,

die neuen Bebauungspläne sind meiner Ansicht nach nur geringfügig verändert.

Zwar bleiben bei dem neuen Konzept die 4 Linden am Liebfrauenberg stehen, werden aber vom Stadthaus her sehr eng eingebaut, da die Baulinie durch auskragenden Obergeschosse um bis zu 1 Meter überschritten werden darf (Skizze 1.4.1).

Im unteren Bereich des Liebfrauenbergs Richtung Eisenmarkt ist weiterhin der Neubau von 3 Stadthäusern geplant.

In Punkt 1.5. geht es um die Bebauung von „ausschließlich bereits bebautem Gelände, das einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden soll.“

Es ist nichts dagegen zu sagen, dass das Stadthaus auf dem jetzt bebautem Gelände wieder gebaut werden soll, das gilt aber nicht für den Liebfrauenberg, der seit fast 90 Jahren in der jetzigen Form als „grüne Lunge“ besteht. Keine „Wohnungsnot“ zwingt die Stadt, diese öffentliche Freifläche an den Investor zu verkaufen, da an dieser Stelle keine nennenswerte Wohnfläche (3 kleine Stadthäuser) zu erwarten ist und durch den Neubau 9 Parkplätze für die Bewohner in der Schuhgasse wegfallen würden. Schlimmer wäre die Entscheidung allerdings für die jetzige Grünanlage Liebfrauenberg, die das Gelände in der Altstadt vom Eisenmarkt her auflockert und für Licht und Luftzufuhr sorgt. Beides wäre bei geplanter Bebauung nicht mehr gewährleistet. Aus zukunftsorientierter städtebaulicher Sicht wäre diese Nachverdichtung nicht wünschenswert.

Der obere Bereich des Liebfrauenbergs würde durch die sehr enge und hohe Bebauung den Platz mit den

Linden eingrenzen und das Leben der jetzt noch gesunden Bäume massiv gefährden. Dadurch würde mit ziemlicher Sicherheit auf Dauer der Platz mit den 4 Linden nicht erhalten bleiben.

Zu dem Fassadenkonzept möchte ich anmerken, dass die Fassadengestaltung weiterhin nicht zu erkennen ist. Auf Seite 9 steht lediglich: "Das Fassadenkonzept soll nach Abstimmung mit den Fachämtern im Durchführungsplanverfahren gesichert und im zeitl. Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren der Öffentlichkeit präsentiert werden".

Die Fassade „Herzoglicher Hof“ an der Ecke Domplatz/Fischmarkt scheint nach Denkmalschutzrichtlinien geplant zu werden, ich vermisse allerdings die Gestaltung der Fenster auf der Domplatzseite.

Da die Fenster fast aller Häuser auf dem Domplatz mit Versprossungen gebaut wurden, gilt das Gleiche für die Fenster der neuen Häuser auf der Domplatzseite. Damit für die Bewohner und Besucher Wetzlars bei der neuen Bebauung der Domplatz zur Geltung kommen kann, sollten die Fehler bei der Fassadengestaltung des alten Stadthauses vermieden werden.

Ich sehe auch keine Veränderung bei der Planung des Kinos. Es sind weiterhin 6 Kinosäle geplant, die zwar von der Seite Blaunonnengasse in das Kellergeschoss verlegt werden, durch die Anzahl der erwarteten Besucher wird aber weiterhin ein Parkhaus in der Goethestraße geplant. Auf den Anzeigetafeln für das Parkleitsystem werden am späten Nachmittag und Abends ca. 300 freie Parkplätze für die Altstadt angezeigt.

Deshalb frage ich mich, ob ein Parkplatzgutachten erstellt wurde und ob z.B. das Parkhaus an der Stadthalle immer ausgelastet ist. Auch die Parkplätze am Rathaus könnten in den Abendstunden genutzt werden.

Ich bitte Sie, meine Einwendungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

47

Wetzlar, 19.09.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung

Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar

Bebauungsplan Nr.410— „Dom-Höfe“

Einwendung gegen die Bebauung des Liebfrauenberges.

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		7
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 ✓	S3
S4	S5	Handl. d.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem neuen Bebauungsplan Nr.410 sind die Kronen und Wurzeln der 4 bzw.5 Linden am Liebfrauenberg stark gefährdet, da sie sehr dicht an der zu bebauenden Fläche stehen. Es besteht die Gefahr, dass sie nicht überleben werden.

Sie sind eingezwängt zwischen den hohen Häusern. So wie die Pläne aussehen, werden die Bäume stark zurückgeschnitten und durch den Bau ihre Wurzeln verlieren und dadurch absterben. Ich hoffe, dass dies nicht gewollt ist! Gibt es dazu Untersuchungen im Vorfeld?

Weiterhin finde ich es völlig unnötig die Grünfläche mit den Bäumen mit drei schmalen Häusern zu bebauen und dadurch enge Gassen wie im Mittelalter entstehen zu lassen.

Ich bin daher aus klimatechnischen Gründen gegen eine komplette Bebauung des Liebfrauenberges und für den Erhalt der vorhandenen Grünflächen.

Bitte verzichten Sie auf die unnötige „Nachverdichtung“. Es muss nicht alles zugebaut werden. Mut zur Lücke!

Die Bevölkerung und die Touristen werden es Ihnen danken.

Meine Forderung wäre, die neue Bebauung auf das jetzige Maß des alten Stadthauses zu beschränken.

Ich appelliere hiermit an die Einsicht der Verantwortlichen unsere schöne Altstadt zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

48

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar



20. September 2019

Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe"

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 24. Sep. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Unbedd.

Vorhaben:

Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe"
Neubau Kinokomplex mit Parkhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie meine Einwendungen zu o.g. Vorhaben:

Der öffentliche Platz am Liebfrauenberg mit dem bestehenden Lindenbaumbestand ist unbedingt zu erhalten und zu schützen. Von daher wird beantragt, dass der Platz mit den Linden weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 410 "Dom-Höfe" verbleibt und in diesem Bebauungsplan entsprechende Festschreibungen zur freien Nutzung des Platzes und zum Schutz der Linden festgelegt werden.

Begründung:

Er ist eine essentiell schützenswerte innerstädtische Region mit wesentlicher Funktion als **Erholungsgebiet und Klimazone** und entsprechend unter Schutz zu stellen. Es ist unverantwortlich ein derart wertvolles Natur- u. Kulturgut verantwortungslos kommerziellen fragwürdigen Zielen zu opfern.

Es wird angeregt, den **Baumbestand nachhaltig zu schützen**, unter besonderen Schutz zu stellen und entsprechend als **Naturdenkmal** auszuweisen!

Insbesondere in der gegenwärtigen Epoche des „Klimawandels“, der von vielen Politikern geschickt propagiert wird, sind **Grünflächen tatsächlich besonders sensibel zu bewerten und entsprechend zu schützen.**

Eine mögliche Fällung der Bäume und eine mögliche unadäquate Überbauung des Platzes wäre ein eindeutiger Fehler mit negativen Auswirkungen und Folgen für die Natur und die betroffene Bevölkerung. Diese Möglichkeiten können nicht ausgeschlossen werden, wenn keine entsprechenden Festlegungen im Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe" getroffen wird.

Die Fehlplanung des jetzt zum Abriss frei gegebenen Stadthauses hätte bereits beim Bau durch den Magistrat der Stadt Wetzlar vermieden werden können. Zu empfehlen ist, bei der Neugestaltung jedenfalls auf die zusätzliche Überbauung weiterer Flächen zu verzichten und auf Umweltverträglichkeit zu achten!

Eine geschickte Stadtentwicklung bewahrt bestehende Grünflächen und weitet Konversionsflächen weiter aus.

Eine Empfehlung zur positiven Stadtentwicklung:

Themenblatt der Umweltbundesamtes von 2013:

Umweltbundesamt Kompass

„Anpassung an den Klimawandel
Natur in der Stadt
STÄDTISCHE GRÜNFLÄCHEN UND RÄUME“

Mit freundlichen Grüßen

Seit	17	Magistrat
Bis	3.	Zeitraum
23. SEP. 2019		
Amt:		<i>61-</i>

An den Magistrat der
Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 23. Sep. 2019		
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	<i>Unbesied</i>

20. September 2019

- öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 410 "Dom-Höfe" vom 08.07.2019 bis zum 09.08.2019
- unsere Stellungnahme vom 09.08.2019
- öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplans Nr. 410 "Dom-Höfe" vom 09.09.2019 bis zum 20.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird die nachfolgende Stellungnahme zu dem vorliegenden geänderten Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe" der Stadt Wetzlar abgegeben.

Die nachfolgende Gliederung orientiert sich an der von uns am 09.08.2019 abgegebenen Stellungnahme.

Einbeziehung der Planungen zur Errichtung des Parkhauses auf den Gelände der Kindertagesstätte Marienhof

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Beschattung durch die geplanten Gebäude

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Zur überbaubaren Fläche

Aufgrund des geänderten Bebauungsplans, der in der Zeit vom 09.09.2019 bis zum 20.09.2019 öffentlich ausgelegt wurde, liegt die Freifläche am Liebfrauenberg, auf der derzeit ein Spielplatz eingerichtet ist, nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 410 "Dom-Höfe".

Der sich westlich anschließende Teil des Liebfrauenbergs, der derzeit zum großen Teil als Verkehrsfläche (Fußgängertreppe und Ausweichstelle für Gegenverkehr) genutzt wird, soll weiterhin nach der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans mit 2 mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden.

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für "Urbane Gebiete" eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Der vorgelegte geänderte Bebauungsplan hat eine Grundflächenzahl von 1,0.

Ausführliche Einwendungen zur Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Grundflächenzahl finden sich im nächsten Punkt dieser Stellungnahme.

Im Übrigen wird bezüglich der zu überbaubaren Fläche auf unsere am 09.08.2019 abgegebene Stellungnahme verwiesen.

Zur Begründung der Bebauung der Freifläche am Liebfrauenberg

Wie im vorherigen Punkt schon dargestellt, befindet sich die Freifläche, auf dem sich der Spielplatz befindet, nicht mehr im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans.

Die von der Stadt Wetzlar geplante Bebauung im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans weist immer noch eine Grundflächenzahl GFZ von 1,0 aus.

Eine in der BauNVO für "Urbane Gebiete" festgelegten Grundflächenzahl GFZ von 0,8 kann gemäß BauNVO nur aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Auch in der Begründung des geänderten Bebauungsplans wird eine städtebauliche Begründung zur dargestellten Grundflächenzahl GFZ von 1,0 nicht vorgelegt. Von daher wird der vorgelegte geänderte Bebauungsplan als unvollständig beurteilt, der entsprechend zu ergänzen ist. Nach unserer Auffassung kann in diesem Punkt eine Abwägung aufgrund der Unvollständigkeit des vorgelegten Bebauungsplans nicht erfolgen.

Es wird angeregt, die derzeit noch nicht bebauten Flächen am Liebfrauenberg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen mit der Festlegung, dass diese Flächen weiterhin von einer Bebauung ausgenommen werden. Ferner könnte mit einer entsprechenden Festlegung der Bestand des derzeit genutzten Kinderspielplatzes gesichert werden. Mit der Aufnahme dieser von Bebauung freizuhaltenden Flächen in den Bebauungsplan könnte die GFZ für diesen Bebauungsplan unter 0,94 liegen.

Im übrigen wird bezüglich der nicht begründeten Überschreitung der GFZ der BauNVO auf unsere am 09.08.2019 abgegebene Stellungnahme verwiesen.

Zur Geschossflächenzahl

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Blockheizkraftwerk

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Lärmimmissionsprognose

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Lüftungs- und Klimaanlageanlagen

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Schaffung und Erhaltung von Ruheräume und Begegnungsräume in den Innenstädten

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

CO₂ -Emissionen der gewerblichen Nutzungen

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

j.greb@fischer-plan.de

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Freitag, 20. September 2019 23:15
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Sehr geehrte Damen und Herren, es ist jetzt 23:15 Uhr am 20.09.2019 und ich sende Ihnen gleich im Anschluss meine 5 Stellungnahmen/Einwände zu der erneuten Auslage Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe" vom 09.09. - 20.09.2019 an Ihre hier angegebene Adresse: stadtentwicklung@wetzlar.de Ich habe damit 5 Stellungnahmen/Einwände fristgerecht per heute 20.09.2019 abgegeben. Ich danke Ihnen und grüße Sie freundlich,
Erhard K. Breidenstein

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ - erneute Auslage vom 09.09. - 20.09.2019 Wetzlar, 19.09.2019
1. Stellungnahme/Einwände zu „Vorhabensbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in §12 Vorhaben- und Erschließungsplan, in §13 Vereinfachtes Verfahren und in §13a Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung. Die Stadt Wetzlar wendet im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren an. Dieses Vorgehen ist unzulässig!

Der Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ steht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem ebenfalls geplanten Parkhaus in der Goethestraße. Die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung bzw. die Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter wird überschritten. Dazu kommt, das voraussichtlich mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist für die derzeit kein Umweltgutachten vorliegt. Darüberhinaus liegt kein Verkehrskonzept vor.

Meine Einwände zu diesem Thema:

1. **Die Voraussetzungen für den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2019 für die für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 410 „Dom-Höfe“ im beschleunigten Verfahren gemäß der BauGB lagen nicht vor.** Der Beschluss ist zu unzulässig und ich erhebe Einwand dagegen!
2. **Das Projekt „Dom-Höfe“ steht in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem ebenfalls geplanten Parkhaus in der Goethestraße. Für das geplante Parkhaus soll die Kindertagesstätte Marienheim in die Turmstraße verlegt werden. Am 18.09.2019 wurde dazu der Generalübernahme-Vertrag mit dem gleichen „Investor“ Bender, der auch im begleitenden Verfahren die „Dom-Höfe“ (und wohl auch das Parkhaus) bauen soll, unterzeichnet. Alle 3 Projekte stehen engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang und somit liegen die o.g. Voraussetzungen gemäß BauGB nicht vor.** Ich erhebe Einwand dagegen.
3. **Oberbürgermeister Manfred Wagner selbst hat formuliert: „ Alles hängt mit Allem zusammen“ und hat auf die wechselseitigen Abhängigkeiten der 3 Projekte hingewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ ist entsprechend zu bearbeiten.** Ich fordere die entsprechende Bearbeitung durch das Amt für Stadtentwicklung und erhebe Einspruch gegen die getrennte Bearbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 410 „Dom-Höfe“ im beschleunigten Verfahren gemäß der BauGB.

Anmerkung: Ich bin weder Mitglied einer Bürgerinitiative noch parteipolitisch organisiert. Ich habe auch keine wirtschaftlichen Interessen an dem Projekt „Dom-Höfe“.

Ich bitte um Redezeit in den Sitzungen in denen Sie die Bauleitplanung erörtern. Ebenfalls bitte ich Sie um eine Antwort zu dieser Stellungnahme / Einwände zum Thema „**Vorhabensbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren**“.

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ - erneute Auslage vom 09.09. - 20.09.2019 Wetzlar, 19.09.2019
2. Stellungnahme / Einwände zu „Bürgerbeteiligung - Bürgerinformation“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Hessische Landtag hat mit Wirkung zum 25. Mai 2018 nach dem Motto „Eine transparente Verwaltung ist die Grundlage für die demokratische Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger“ das Hessische (Datenschutz- und) Informationsfreiheitsgesetz (HDSIG) in Kraft gesetzt. **Die Bürgerinnen und Bürger haben damit – losgelöst von der Frage ihrer individuellen Betroffenheit – einen Anspruch von den Landesbehörden Informationen zu erhalten.**

„Das Verwaltungshandeln soll zukünftig offener und transparenter gestaltet werden. Im Vierten Teil des Hessischen Datenschutz- und Informationsfreiheitsgesetzes werden deshalb erstmals Regelungen für ein Recht auf Informationszugang gegenüber den öffentlichen Stellen in Hessen geschaffen. Bürgerinnen und Bürger erhalten damit die Möglichkeit, unmittelbar Einblick in Vorgänge der öffentlichen Verwaltung zu nehmen. Entscheidungen der Verwaltung werden damit nachvollziehbar, deren Akzeptanz wird erhöht. Die Schaffung eines Anspruchs auf Informationszugang hat so eine wichtige demokratische und rechtsstaatliche Funktion, denn der freie Zugang zu bei öffentlichen Stellen vorhandenen Informationen ist wesentlicher Bestandteil öffentlicher Partizipation und der Kontrolle staatlichen Handelns. Er fördert die demokratische Meinungs- und Willensbildung. Der effektive Schutz personenbezogener Daten bleibt dabei gewährleistet, entgegenstehende berechnigte öffentliche und private Interessen werden angemessen berücksichtigt.“

Meine Einwände zu diesem Thema:

1. **Die vorliegende erneute Auslage des Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ wurde mit einer völlig unzureichenden Bürgerinformation / Bürgerbeteiligung erstellt und deren Realisierung vorangetrieben.** Entgegen der anfänglichen Bekundung zu einer Bürgerbeteiligung wurde die Bauleitplanung Nr. 410 in erster Auslegung vom 08.07. bis 09.08.2019 und nach Änderung des Geltungsbereiches in einer zweiten verkürzten Auslegung vom 09.09. bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegt. Eine echte Bürgerbeteiligung fand bisher nicht statt. Dieses Vorgehen ist unzulässig, hat erhebliche Verfahrensmängel und ich erhebe Einspruch dagegen!
2. **Am 17.02.2019 wurde in der SPD Zeitung der „Start der Bürgerbeteiligung“ von den Herren Wagner, Semmler, Kortlücke und dem „Investor“ Bender angekündigt. Das im Stadthaus am Dom eingerichtete Bürgerbüro, das der Information und Beteiligung der Bürger dienen sollte, ist seit dem 25.11.2016 geschlossen.** Ich erhebe Einspruch gegen die angekündigte aber nicht durchgeführte echte Bürgerbeteiligung!

3. Wenn Sie der Meinung sein sollten, das die Bürgerbeteiligung und Information im begleitenden Verfahren Sache des „Investors“ sei, führe ich hier aus: Der „Investor“ hat bisher nur einen Entwurf zu den „Dom-Höfen“ vorgelegt und in 3 Informationsveranstaltungen informiert - das ist nicht die angekündigte echte Bürgerbeteiligung. Der „Investor“ hat einzelne Personen, Institutionen und auch mich eingeladen, um gezielt für seinen einzigen vorgelegten Entwurf zu den „Dom-Höfen“ zu werben. Das ist keine Bürgerinformation und auch keine Bürgerbeteiligung, das ist Manipulation Einzelner/Gruppen! Gegen dieses Vorgehen des „Investors“ und der Stadt Wetzlar erhebe ich Einspruch!
4. Die wenigen Informationsveranstaltungen der Stadt Wetzlar zu den „Dom-Höfen“ wurden in Live-Videos dokumentiert. Aus denen geht hervor, dass zahlreiche Bürger dieser Stadt mehrfach die fehlenden Informationen und die am 17.02.2019 angekündigte echte Bürgerbeteiligung eingefordert haben. Es ist dort auch bewelskräftig zu sehen, wie die Reaktion der Verantwortlichen und der Umgang mit den Bürgern war. Mitglieder der Bürgerinitiative wurden stigmatisiert und mit ihrer Forderung nach Information und echter Bürgerbeteiligung in die Ecke der „Meckerer“ gestellt. Ich erhebe Einspruch gegen dieses unglaubliche Vorgehen der Stadtverantwortlichen Mandatsträger der Stadt Wetzlar und des „Investors“ der „Dom-Höfe“ sowie seiner Beauftragten Architektin.
5. Briefe und fachliche Stellungnahmen von Bürgern zu dem Bauvorhaben „Dom-Höfe“ wurden nicht beantwortet. Städtische Mitteilungen erfolgen über den privaten Facebook Account von Oberbürgermeister Manfred Wagner sowie über die SPD Zeitung. Ich protestiere entschieden dagegen, das Mandatsträger, die evtl. in 1 1/2 Jahren nicht mehr im Amt sind, ihre privaten bzw. parteipolitischen Informationskanäle für öffentliche Mitteilungen der Stadt Wetzlar vorab nutzen. Teilweise erscheinen diese Informationen auf der öffentlichen Seite der Stadt Wetzlar überhaupt nicht - hier wird Informationspolitik an den Organen der Stadt vorbei praktiziert. Ich erhebe Einspruch dagegen!

Anmerkung: Ich bin weder Mitglied einer Bürgerinitiative noch parteipolitisch organisiert. Ich habe auch keine wirtschaftlichen Interessen an dem Projekt „Dom-Höfe“.

Ich bitte um Redezeit in den Sitzungen in denen Sie die Bauleitplanung erörtern. Ebenfalls bitte ich Sie um eine Antwort zu dieser Stellungnahme / Einwände zum Thema „**Bürgerbeteiligung - Bürgerinformation**“.

Ankündigung der Bürgerbeteiligung am 17.02.2019 - leider nicht durchgeführt:



17. Februar 2016

Stadthaus am Dom:

Start für
Bürgerbeteiligung



Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ - erneute Auslage vom 09.09. - 20.09.2019 Wetzlar, 19.09.2019
3. Stellungnahme / Einwände zu „Begleitgremium“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Stadt Wetzlar hat ein s.g. „Begleitgremium“ für das Projekt „Dom-Höfe“ installiert. Dieses ist überwiegend besetzt mit städtischen Mitarbeitern und dem „Investor“. Auf Drängen der Bürger wurde eine Person aus dem öffentlichen Leben (Bürgerinitiative) hinzu genommen. Das Begleitgremium tagt nicht öffentlich und den Mitgliedern wurde untersagt, nach außen aus ihrer Arbeit zu berichten. Die Person aus dem öffentlichen Leben (Bürgerinitiative) hat frühzeitig darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen so nicht hingenommen werden kann und um Öffentlichkeit gebeten. Dies wurde von der Stadt Wetzlar abgelehnt. Daraufhin ist die Person aus dem öffentlichen Leben (Bürgerinitiative) aus dem Begleitgremium ausgeschieden.

Mein Einwand zu diesem Thema:

1. **Wer so vorgeht hat etwas zu verbergen! Die personelle Besetzung des Begleitgremiums ist einseitig besetzt und Interessensgeleitet. Ein Redeverbot für dieses Begleitgremium ist weder sachlich begründet noch widerspricht es geltenden Gesetzen und Verordnungen. Es ist völlig unverständlich für die interessierten Bürger dieser Stadt. Ich erhebe Einspruch dagegen!**

Nach der Sitzung des Bauausschusses am 16.09.2019 habe ich erfahren, dass der „Investor“ Herr Bender die Mandatsträger und das Begleitgremium über das Projekt „Dom-Höfe“ informieren will. Diese Information sei nicht öffentlich und soll am kommenden Montag, 23.09.2019 im Anschluss an die Magistratssitzung erfolgen. Herr Bender lädt „Auserwählte“ wie mich und meine Frau am 08.08.2019 und die IHK-Altstadt am 28.08.2019 und jetzt die Mandatsträger und das Begleitgremium VOR der anstehenden Abwägung ein, erklärtermaßen um sie von seinem einzigen „vorgelegten Entwurf“ zu überzeugen. Das ist nicht legitim!

Mein Einwand zu diesem Thema:

1. **Wer so vorgeht hat etwas zu verbergen! Warum wird im laufenden Verfahren der Abwägung der Einwände/Stellungnahmen der Bürger, eine solche Information des „Investors“ nicht öffentlich zugänglich gemacht? Ich erhebe Einspruch dagegen!**

Wir haben in drei Info-Aktionen in unserer Ladenfläche Schwarzadlergasse 3 in Wetzlar sehr sehr viele Feedbacks und auch Vorschläge/Wünsche von Bürgern bekommen. Eigentlich haben wir hiermit die Arbeit des „Investors“ Bender zur Information und Beteiligung der Bürger gemacht. Dabei sind auch gute Vorschläge zu seinem jetzt vorgelegten einzigen Entwurf gekommen - also nicht nur Kritik!

Auch wir würden gerne die Mandatsträger und das Begleitgremium sowie den „Investor“ Herrn Bender über die Ergebnisse unserer drei Info-Aktionen informieren. Und das auch kurzfristig.

Mein Forderung:

1. **Geben Sie uns Gelegenheit die Ergebnisse unserer 3 Info-Aktionen den Mandatsträgern, dem Begleitgremium sowie dem „Investor“ vorzustellen. Dies genauso wie der „Investor“ seine Informationen am 23.09.2019 gibt / gegeben hat.** Ich bitte um kurzfristige Terminabstimmung zu dieser Information.

Anmerkung: Ich bin weder Mitglied einer Bürgerinitiative noch parteipolitisch organisiert. Ich habe auch keine wirtschaftlichen Interessen an dem Projekt „Dom-Höfe“.

Ich bitte um Redezeit in den Sitzungen in denen Sie die Bauleitplanung erörtern. Ebenfalls bitte ich Sie um eine Antwort zu dieser Stellungnahme / Einwände zum Thema „**Begleitgremium**“.

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ - erneute Auslage vom 09.09. - 20.09.2019 Wetzlar, 19.09.2019
4. Stellungnahme / Einwände zu „Liebfrauenberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich entnehme der erneuten Auslage des Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“: Der Platz mit den 4 Linden wurde aus dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausgenommen. Gleichzeitig wurde die Baugrenze / Baulinie in die Gewandsgasse hinein verschoben. Der untere Teil des Liebfrauenberges bleibt weiterhin zur Bebauung freigegeben. Die Baugrenze / Baulinie der Bebauung läuft durch die 5. Linde auf der derzeitigen Terrasse des Hörnsheimer Ecks. Die 5. Linde dort soll gefällt werden. Die Terrasse soll bebaut werden. Wer ist Eigentümer der Terrasse mit der 5. Linde?

Meine Einwände zu diesem Thema:

1. **Mindestens 2 der 4 Linden werden das nicht überleben. Der Verzicht auf den Platz mit den Linden ist eine „Augenwischerei“, die Bürger sollen hier hinsichtlich der Bäume beruhigt werden. Entscheidend ist aber WER Eigentümer des Platzes ist - und das soll ja wohl Herr Bender werden.**
 Ich widerspreche der gesamten Baugrenze / Baulinie im Bereich Liebfrauenberg. Es darf max. bis zur bisherigen Baugrenze / Baulinie des Stadthauses am Dom im Bereich Liebfrauenberg gebaut werden.
2. **Die Gewandsgasse soll im oberen Bereich „gekappt“ werden. Der Platz mit den 4 (2) Linden wird von umliegenden Gebäuden „eingepfercht“ - UNGLAUBLICH, wer kommt auf eine solche Idee?**
 Ich widerspreche der gesamten Baugrenze / Baulinie im Bereich Liebfrauenberg. Es darf max. bis zur bisherigen Baugrenze / Baulinie des Stadthauses am Dom im Bereich Liebfrauenberg gebaut werden.
3. **Die Gewandsgasse muss in ihrem heutigen Verlauf erhalten und frei durchgängig bleiben.** Ich widerspreche der „Verschiebung“ der Gewandsgasse sowie der gesamten Baugrenze / Baulinie im Bereich Liebfrauenberg. Es darf max. bis zur bisherigen Baugrenze / Baulinie des Stadthauses am Dom im Bereich Liebfrauenberg gebaut werden.
4. **Der untere Teil des Liebfrauenbergs soll bebaut werden. Begründet wird dies mit „Innerstädtischer Verdichtung“ und „Stadtreparatur“. „Innerstädtischer Verdichtung“ wurde hier wohl falsch verstanden, sie bedeutet heute Nutzung/Verkauf von bestehenden Gebäuden in Innenstädten und nicht Neubau auf freien Plätzen, die öffentliche Frei- und Grünfläche sind.** Ich erhebe Einspruch gegen diese Bebauung.

5. **Der gesamte Liebfrauenberg zwischen Schuhgasse und Gewandgasse muss als öffentliche Frei- und Grünfläche erhalten bleiben. Der gesamte Liebfrauenberg darf nicht an einen „Investor“ verkauft werden. Meiner Kenntnis nach aus der Finanz- und Wirtschaftsausschusssitzung am 17.09.2019, ist der Kaufvertrag dazu mit dem „Investor“ Bender bereits geschlossen aber noch nicht im Grundbuch eingetragen.** Ich fordere Sie auf, die planerische Festsetzung des gesamten Liebfrauenbergs als öffentliche Frei- und Grünfläche zu beschließen sowie den Verkauf an den „Investor“ Bender zu stoppen bzw. Rück-abzuwickeln.

Anmerkung: Ich bin weder Mitglied einer Bürgerinitiative noch parteipolitisch organisiert. Ich habe auch keine wirtschaftlichen Interessen an dem Projekt „Dom-Höfe“.

Ich bitte um Redezeit in den Sitzungen in denen Sie die Bauleitplanung erörtern. Ebenfalls bitte ich Sie um eine Antwort zu dieser Stellungnahme / Einwände zum Thema „**Liebfrauenberg**“.

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ - erneute Auslage vom 09.09. - 20.09.2019 Wetzlar, 19.09.2019
5. Stellungnahme / Einwände zu „Gesamtkonzept Dom-Höfe“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das von dem „Investor“ Bender bisher einzige vorgelegte Gesamtkonzept im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ entspricht in keiner Weise dem, was in Städtebaulicher Hinsicht heute anerkannter Stand einschlägiger Erkenntnisse ist. Es wurde kein Architektenwettbewerb durchgeführt. Es wurden keine Visionen für das Herz der Innenstadt von Wetzlar entwickelt, wie es z.B. in der Bahnhofstraße vom Amt für Stadtentwicklung gemacht wurde. Es wurden keine externen Fachspezialisten hinzugezogen. Es wurden keine Fachhochschulen, Architekturstudenten, Schüler, junge Menschen und interessierte Bürger dieser Stadt hinzugezogen. Es wurden keine Anforderungen, Visualisierungen und Ideen von Städtischer Seite entwickelt und zu einer Investoren Ausschreibung und Suche veröffentlicht. Es wurde noch nicht einmal eine ordentliche Bürgerbeteiligung und eine zufriedenstellende Bürgerinformation für den jetzt vorgelegten, „einzigsten Entwurf des einzigen Investors“ durchgeführt. Die Erkenntnisse und Handlungsweisen anderer Städte wurden ignoriert, schlimmer noch: Diese sind den Stadtverantwortlichen noch nicht einmal bekannt. Davon konnte ich mich in persönlichen Gesprächen überzeugen! Schlimm ist das, ganz schlimm!

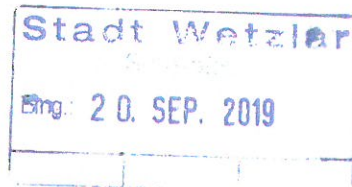
Die Verantwortlichen der Stadt Wetzlar haben in einem einfachen Verfahren, an den Bürgern dieser Stadt vorbei, das Tafelsilber, das Herz der Altstadt von Wetzlar, an den einzigen „Investor“ den die Welt zu bieten hat, verscherbelt! Hierzu gab und gibt es immer noch keinen sachlichen und inhaltlichen Grund.

Meine Einwände zu diesem Thema:

1. **Der gesamte Bebauung des Komplexes „Dom-Höfe“ ist in dem einzigen vom „Investor“ Bender vorgelegten und zur Bauleitplanung Nr. 410 eingereichten Entwurf viel zu eng, zu hoch und inhaltlich völlig „unausgegoren“ vorgelegt. Die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung, Bürgereinbindung und Bürgerinformation fand ungenügend statt.** Ich lehne den gesamten Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ ab. Ich fordere die Stadt Wetzlar und den „Investor“ Bender auf, ALTERNATIVEN AUF DEN TISCH ZU LEGEN. Ich fordere die Stadt Wetzlar und den „Investor“ Bender auf, die gesetzlich vorgeschriebene Bürgerbeteiligung, Bürgereinbindung und Bürgerinformation nun endlich durchzuführen und weitere alternative Entwürfe vorzulegen.
2. Sollte die Stadt Wetzlar und der „Investor“ Bender dazu nicht bereit sein, fordere ich die Stadt Wetzlar auf, den gesamten Bereich des Stadthauses am Dom nicht an den „Investor“ Bender zu verkaufen. Nach meinem Kenntnisstand ist der Kaufvertrag von der Stadt Wetzlar mit dem „Investor“ Bender bereits geschlossen aber noch nicht im Grundbuch eingetragen. Sollte der „Investor“ Bender nicht zu alternativen Vorschlägen bereit sein, fordere ich die Stadt Wetzlar auf, den Verkauf des Stadthauses am Dom an den „Investor“ Bender zu stoppen bzw. Rück-abzuwickeln.

Anmerkung: Ich bin weder Mitglied einer Bürgerinitiative noch parteipolitisch organisiert. Ich habe auch keine wirtschaftlichen Interessen an dem Projekt „Dom-Höfe“.

Ich bitte um Redezeit in den Sitzungen in denen Sie die Bauleitplanung erörtern. Ebenfalls bitte ich Sie um eine Antwort zu dieser Stellungnahme / Einwände zum Thema „**Gesamtkonzept Dom-Höfe**“



An den
Magistrat der Stadt Wetzlar
- Amt für Stadtentwicklung -
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 20. Sep. 2019		7
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Wundensch

Wetzlar, den 20.09.2019

„Die Botschaft hör ich wohl, allein mir fehlt der Glaube.“

Johann Wolfgang von Goethe
(ehemaliger Rechtsreferendar am Reichsgericht in Wetzlar)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Bürger*innenbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuches zum Bebauungsplan-Entwurf „Domhöfe“ (Nr. 410 – Neue Fassung) möchte ich die nachstehenden Bedenken vorbringen.

Ich fange mit einer Frage an: Wann beginnen Sie, offen und ehrlich mit den Bürger*innen dieser Stadt umzugehen? Unabhängig davon, dass sich über die kurze Auslegungsfrist der erneuten Auslegung trefflich streiten lässt (was ich hiermit tue): Die beabsichtigte Herausnahme des Plangebietes „Liebfrauenberg“ ändert nichts. Sie nimmt die Kritik vieler Bürger*innen und verpackt sie in goldglänzendes Geschenkpapier, das – so kann man jedenfalls vermuten – über die wahren Absichten täuschen soll.

Denn: An der grundsätzlichen Bebaubarkeit des Liebfrauenberges ändert sich auch nach der Planänderung nichts („Die für diesen Bereich geplante Bebauung mit Stadthäusern wurde entsprechend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan entfernt und wird mithin nicht mehr Bestandteil des im Durchführungsvertrag zu sichernden Vorhabens.“). Ein Bauantrag des Investors könnte die ursprünglich geplante Bebauung mit hochpreisigem Wohnraum dennoch realisieren, wenn sich der Protest vereinzelt hat. Der dann gestellte Bauantrag wäre im Zweifel gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig – auch ohne die Vorgaben des „alten“ Bebauungsplanentwurfs „Domhöfe“. Dann wäre nach der Umgebungsbebauung zu entscheiden. Konkret: Ob sich das zu beurteilende Bauvorhaben in seine nähere Umgebung einfügt.

Nach Ihrer Planung sollen unter anderem Eigentumswohnungen auf dem Gebiet des jetzigen Stadthauses entstehen. Dann wäre dies nur die Fortsetzung. Im Übrigen gilt weiterhin: Jegliche weitere Bebauung gefährdet den Bestand der Linden, da er sie diese von Wasser, Licht und Nährstoffen abschneidet.

...Ar potentieller Plan (jedenfalls liegt ein entsprechender Verdacht nahe), die protestierenden Bürger*innen auf diese Weise auflaufen zu lassen und der Öffentlichkeit Sand in die Augen zu reiben, ist demokratiefeindlich und untergräbt das Vertrauen der Bürger*innen in die Wetzlaer Kommunalpolitik.

Das Baugesetzbuch enthält Möglichkeiten, den bisherigen Zustand rechtlich abzusichern. Diese haben Sie nicht genutzt. Denn die Begründung der Planänderung („... zum Zwecke des Erhalts der öffentlichen Frei- und Spielplatzflächen ...“) trifft keine rechtsverbindlichen Festlegungen über die künftige Nutzung des Gebietes.

Warum ändern Sie den Plan nicht, indem sie die von Ihnen in der Änderungsbegründung bereits erwähnte Festlegung auf öffentliche Frei- und Spielplatzflächen gemäß § 1 Abs. 6 Nr.3 BauGB als Planänderung vornehmen. Dann wäre für die Zukunft Klarheit geschaffen. Es wäre auch ein Signal, dass Sie es ehrlich meinen.

Hintergrund meiner Kritik: § 34 BauGB bildet selbstständig oder unter Ergänzung eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB den planungsrechtlichen Maßstab für die Zulässigkeit von Bauvorhaben in im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. **Soweit jedoch ein qualifizierter, § 30 Abs. 1 BauGB, oder vorhabenbezogener Bebauungsplan, §§ 30 Abs. 2, 12 BauGB, existiert und dieser wirksam ist, ist für die Anwendung von § 34 BauGB kein Raum.**

Im Übrigen verweise ich auf meine Einwendungen vom 08.08.2019 – ausdrücklich auf die Forderung nach einer informellen Bürger*innenbeteiligung. (zum Beispiel in der Form eines Runden Tisches, zu dem auch externe Expert*innen zugelassen sind.).

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 19. Sep. 2019		7
Wohnzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Bundel

Wetzlar, d. 17.9.2019

Betr.: Stellungnahme im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar-Kernstadt vom 4.9.2019

Hier: Intervention zu unserer eigenen Mündigkeit, gegen den Ausverkauf von kommunalem Grund und Boden und damit Entzug jeder späteren Einflußnahme durch unsere nachfolgenden Generationen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 410 eingeleitete Privatisierung des bisher im Eigentum aller Wetzlarer Bürger befindlichen Grund und Bodens im Bereich des Stadthauses sollte rückgängig gemacht werden, solange die Grundbucheintragung noch nicht vollzogen ist, wenigstens in Erbpacht umgewandelt werden, jedoch eigentlich zwingend rekommunalisiert werden, noch hoffentlich zu den Verkaufspreisen.

Begründung:

Die Planungshoheit (die Einflußnahme) der Stadt Wetzlar (d. h. unser aller Bürger) im Bereich Domplatz, also auf unser dortiges Stadtbild kann nicht einfach weggegeben werden. Es wurde über Jahrhunderte von unseren damaligen Bürgern - nicht nur hier - gegen die Feudalaristokratie unter großen Verlusten erstritten. Sicher das war nur mit dem damaligen Erstarken des Bürgertums in Europa überhaupt möglich, das kann nicht heute einfach so auf Dauer verhökert werden. Es spräche den ausdauernden Bemühungen unserer Vorfahren geradezu Hohn, dieses Weggeben (dieses Selbstenteignen) an eine neue Aristokratie (sprich Feudalaristokratie) also ein Abdanken/Verschwinden des Bürgertums. google und amazon reiben sich ob dieser Freiwilligkeit schon jetzt sicher die Hände!

Was ist ein „Stadthaus“, das der Stadt gar nicht mehr gehört !

Mit freundlichen Grüßen

P.S.

Bestätigen Sie mir bitte auf anliegender Kopie den Eingang dieser Einwendung/Stellungnahme

57

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 19. Sep. 2019		7
Vorzimmer		Haushalt/Verw.
S1	S2 x	S3
S4	S5	Umdruck

Wetzlar, d. 17.9.2019

Betr.: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar-Kernstadt vom 4.9.2019
 Hier: Baumasse und Gliederung „Dom-Höfe“ und den geplanten „6 Kinos“ statt Wohnungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meinen beiden ausführlicheren Einwendungen vom 9.8.2019 wende ich mich hiermit nochmal gegen die im Bebauungsplan dargestellten Baumassen und deren Aufteilung und Gliederung.

Mit dem Wegfall der 5 von 6 Kinos wird Baumasse frei für Wohnungen, somit können die grausig engen inhumanen Domhöfe zu einem offenen und durchgrüntem, inneren Freiraum erweitert werden und damit die Wohnungen für alle Bürger akzeptabel machen. Dabei sollte Die Geschößzahl im südlichen Bereich sich mit maximal 3 Geschossen der Kernstadt anpassen.

Was gleichzeitig ein Beitrag zu den bundesweiten Versuchen wäre, unser Klima zurettten (was jetzt überall wegen der fortgeschrittenen Klimakatastrophe propagiert wird und es nicht noch mehr zu zerstören

Dabei sollte Die Geschößzahl im südlichen Bereich sich mit maximal 3 Geschossen der Kernstadt anpassen.

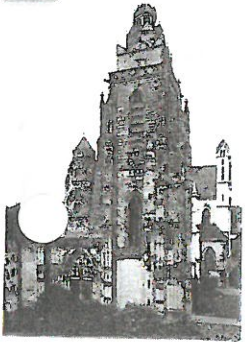
Um diese meine Stellungnahme und meine Einwendungen vom 9. 8. 2019 anschaulich zu machen, habe ich ein Bebauungsschemavorschlag beigeheftet, bei gleichzeitiger Übernahme vieler Baumassengliederungen von Frau Wünschmann.

Mit freundlichen Grüßen

ANLAGE = PLANVORSCHLAG
 DER DACHAUFSICHTEN
 MIT FREIFLÄCHEN

P.S.

Bestätigen Sie mir bitte auf anliegender Kopie den Eingang dieser Einwendung

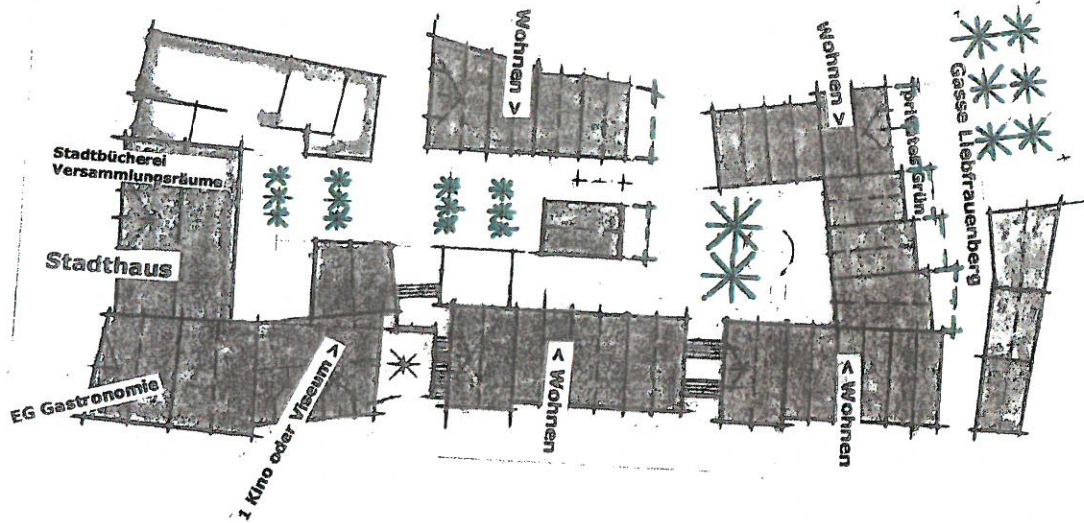


Die „Domhöfe“ öffnen für ein annehmbares Wohnen und für ein klimatisch dringend notwendiges Grün. (Pressestimmen)

Also keine grausigen wilhelminischen Berliner Hinterhöfe.

Blaunonnengasse

Domplatz



Brodschirm

zum Eisenmarkt

Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung
 Ernst-Leitz-Straße 30
 35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 19. Sep. 2019		7
Vorzimmer	Hausall. Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Handstid

Wetzlar, d. 17.09.2019

Betr.: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar-Kernstadt vom 04.09.2019
 Hier: Fassadenschema des „Stadthauses am Dom“ zum Domplatz hin.

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meinen Einwendungen vom 9.8.2019 wende ich mich hiermit nochmal gegen das vorgelegte Fassadenschema mit Risalit und appelliere an Ihre Verantwortung.

Anmerkung:

m. E. muß sich die Fassade in die (bundesweit) einmalige historische Bebauung unseres Domplatzes einordnen in Maßstab, Gliederung und Fensteraufteilung und deren senkrechter maßstäblicher Anordnung, also ohne eine völlig andere Fassade, ohne alle sich schnell überlebenden Modernismen. Also das historische Domensemble über weitere Jahrhunderte erhalten. Das Domplatzensemble hat bereits seine Dominante. Diese Dominante ist unser Dom !!! Er sollte auch weiterhin als einzige Dominante den Domplatz bestimmen.

Durch die angeheftete Domplatzfassadenabwicklung (mit Frau Wünschmanns „Herzoglicher Haus-Variante“) mit Giebelseite und Traufenseite - wie Domplatzsüdseite und Reichskammergericht) habe ich versucht es nochmal auf andere Weise einsichtig zu machen

Mit freundlichen Grüßen

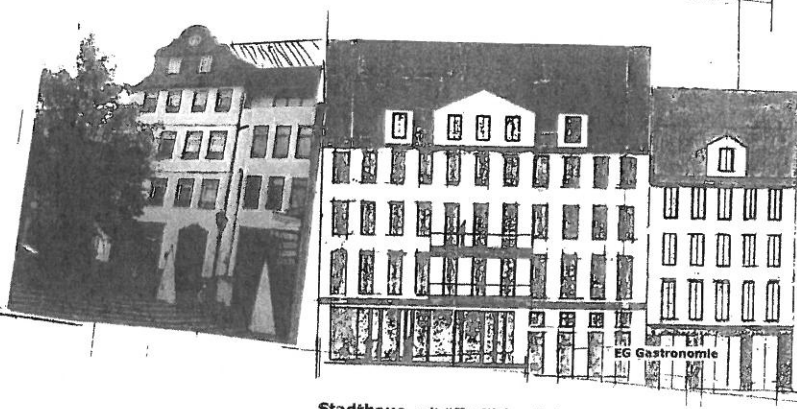
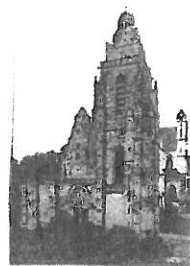
ANLAGE = DOMPLATZ FASSADEN

P.S.

Bestätigen Sie mir bitte auf anliegender Kopie den Eingang dieser weiteren Stellungnahme. Danke:

Keinen vorgezogenen gebäudehohen Giebelfassadenteil (Risalit)
Die Dominante unseres Domplatzes ist wie seit 100en von Jahren
allein der Dom.
 Kein Zerstören unseres so seltenen historischen Dom-Ensembles,
 sondern das neue Stadthaus muß sich in den historischen Kontext
 einfügen.
 Deshalb auch keine sich schnell überlebenden
 Fassadenmodernismen.

alternativen herzog



Stadthaus mit öffentlicher Nutzung
 traufenständig wie das Reichskammergerichtsgebäude, wie die Südseite des Domplatzes
 (also wie Vorschlag „Herzogliches Haus“ von Architektin Wünschman, nur eben zum Domplatz hin)



Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
 Donnerstag, 19. September 2019 18:08
 Wunderlich, Grischa
 Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

 Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Sehr geehrte Damen und Herren,
 hiermit möchte ich Stellung nehmen zum Kapitel 1.1 Veranlassung und Planziel im Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 410 „Dom-Höfe“ Planstand: 04.09.2019 „...Infolge der im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung hiergegen vorgetragenen Bedenken, wird die mir vier Linden bestandene Freifläche vor dem Haus Gewandsgasse 9 nicht bebaut. Die Fläche wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. ...“.

Ich möchte mich gegen eine Herausnahme der Freifläche mit den 4 Linden vor dem Haus Gewandsgasse 9 aussprechen. Die Herausnahme wird nicht dessen Bebauung durch den privaten Eigentümer verhindern, da diese Fläche dann sogar ohne Bebauungsplan gem. §34 BauGB bebaubar sein wird. Für mich unvorstellbar und nicht hinnehmbar!

Die jetzt vorgestellte Bebauung schließt sozusagen die Gasse Liebfrauenberg. Die geplante Bebauung ragt in die Baumkronen zweier Linden hinein. Damit kann das vorgebliche Ziel die großkronigen Linden zu erhalten im Sinne von Abs.6 Nr.3 BauGB nicht dauerhaft erfüllt werden. Ein Absterben der 2 Linden ist auf lange Sicht voraussehbar und hoffentlich nicht gewünscht.

Des Weiteren kann eine Belüftung der Altstadt durch eine fast komplette Schließung der Gasse Liebfrauenberg nicht mehr gewährleistet sein. Als regelmäßige Nutzerin des Restaurants „Hörnsheimer Eck“ weiß ich, wie frisch der Wind die Gasse (Schneise) immer hochzieht, wenn man kommt und geht. Es ist zwar in den Höfen der Wohnhäuser Grünanlage geplant, davon sieht und fühlt ein Besucher allerdings nichts. Im Rathaus hängt eine wundervolle Luftaufnahme der Südseite der Wetzlarer Altstadt. Die 4 Linden sind an dem Hang das einzige Grün!!! Es ist unvorstellbar, dass die Verantwortlichen der Stadt es in Kauf nehmen, dass den Bäumen auch nur ein einziger Ast gekrümmt wird.

Außerdem verstehe ich nicht, warum die Gasse Liebfrauenberg sozusagen geschlossen werden soll, da somit auch die Sicht in Richtung Kornmarkt verdeckt wird.

Ich bitte diese Punkte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und verbleibe mit freundlichen Grüßen

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

An die
Stadt Wetzlar

60

Wetzlar, den 14.9.2019

Betr.: Stellungnahme zur 2. Offenlegung des
Bebauungsentwurf Nr. 410 ("Domtrüfe")

Sehr geehrte Damen u. Herren,
hiermit möchte ich mich für den Erhalt der
vorhandenen Grünfläche und darüber hinaus für
eine Erweiterung der Grünfläche am Liebfrauen-
berg aussprechen. (Skizze 1)

Die Erweiterung sollte die derzeit vorhandene Grünfläche
mit einbeziehen und durch zusätzliche Baum-
bepflanzungen ergänzt werden.

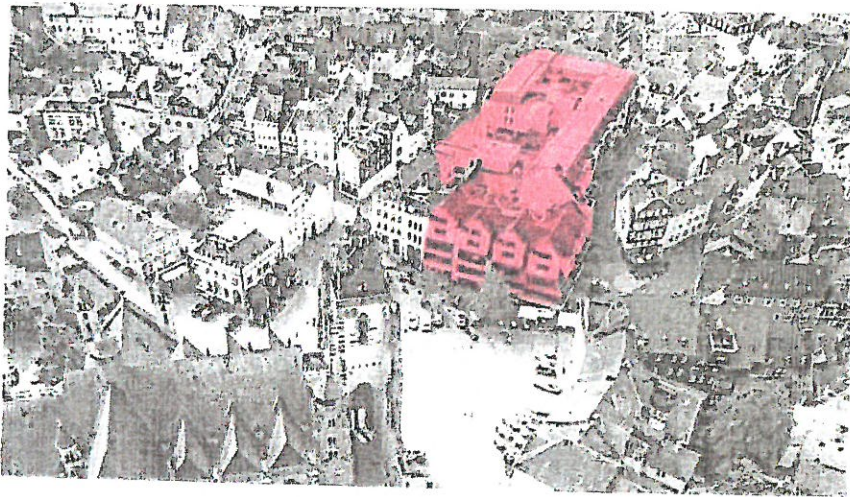
Die in den Liebfrauenberg hineinragende Bebauung
(Skizze 1, orange Fläche) sollte zum Schutz und Erhalt
der Bäume zurückgenommen werden.



Nebeneffekt wäre eine optische „Verschönerung“
der massiven Bauweise, die die Entwürfe der
„Domhöfe“ zeigen.

Ich bitte die Verantwortlichen, das Vorhaben
„Domhöfe“ mit Mut und Weitsicht zu
überdenken.

Nutzen Sie die Chance!



Einmal reicht.
Oder?

Mit freundlichen Grüßen

Von:
Gesendet:
An:
Betreff:

61
Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Donnerstag, 19. September 2019 08:37
Wunderlich, Grischa
Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahme / "Domhöfe"

Das vermeintlich großzügige und gönnerhafte Angebot von Herrn Bender, die Linden nun nach Protesten erhalten zu wollen, wird zur Farce.

Nach dem neuen Bebauungsplan werden die Linden nicht genug Platz zum Leben haben. Die Baumkronen werden eingeengt, die Wurzeln bei Baggerarbeiten beschädigt. Mittelfristig werden sie absterben. Damit hat Herr Bender sich freie Hand und darf eben etwas später als geplant schicke "Townhouses" bauen.

Ich warne davor, die Menschen für dumm zu verkaufen.

Die für den Weiterbestand der Linden erforderliche Grundfläche muß freigehalten werden. Die Lebenserhaltung von Bäumen erfordert einen Mindestabstand.

Die derzeitige Planung bietet sowieso schon einen zu geringen Grünanteil in der Altstadt.

Außerdem werden erforderliche Luftschneisen versperrt. Dies alles führt zu einem schlechteren Mikroklima in der Altstadt.

Ich bitte darum, planungsrechtlich festzustellen, dass die öffentlichen Plätze für alle Menschen zugänglich bleiben / werden sollen und nicht nur für einen gut zahlenden Investor.

Bei den Planungen sollte man Menschen mit ihren kreativen Ideen einbeziehen, sonst handelt man nicht im Interesse der Bürger.

Schöne Plätze der Altstadt werden auf diese Weise "wegkapitalisiert" und die Altstadt wird auf diese Weise aus meiner Sicht nicht lebendig bleiben/werden.

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. September 2019 08:37
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahme /"Domhöfe"

Das vermeintlich großzügige und gönnerhafte Angebot von Herrn Bender, die Linden nun nach Protesten erhalten zu wollen, wird zur Farce.

Nach dem neuen Bebauungsplan werden die Linden nicht genug Platz zum Leben haben. Die Baumkronen werden eingeeengt, die Wurzeln bei Baggararbeiten beschädigt. Mittelfristig werden sie absterben. Damit hat Herr Bender dann freie Hand und darf eben etwas später als geplant schicke "Townhouses" bauen.

Ich warne davor, die Menschen für dumm zu verkaufen.

Die für den Weiterbestand der Linden erforderliche Grundfläche muß freigehalten werden. Die Lebenserhaltung von Bäumen erfordert einen Mindestabstand.

Die derzeitige Planung bietet sowieso schon einen zu geringen Grünanteil in der Altstadt.

Außerdem werden erforderliche Luftschneisen versperrt. Dies alles führt zu einem schlechteren Mikroklima in der Altstadt.

Ich bitte darum, planungsrechtlich festzustellen, dass die öffentlichen Plätze für alle Menschen zugänglich bleiben / werden sollen und nicht nur für einen gut zahlenden Investor.

Bei den Planungen sollte man Menschen mit ihren kreativen Ideen einbeziehen, sonst handelt man nicht im Interesse der Bürger.

Schöne Plätze der Altstadt werden auf diese Weise "wegkapitalisiert" und die Altstadt wird auf diese Weise aus meiner Sicht nicht lebendig bleiben/werden.

Webformular: <https://www.wetzlar.de/service/service/kontaktformular-bauleitplanung.php>

Von: Kontaktformular Bauleitplanung <grischa.wunderlich@wetzlar.de>
Gesendet: Donnerstag, 19. September 2019 21:57
An: Wunderlich, Grischa
Betreff: Nachricht an das Amt für Stadtentwicklung / Bauleitplanung

Die folgende Nachricht wurde gesendet vom Stadt Wetzlar-Webformular:

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan auswählen:

Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“, Wetzlar Kernstadt Behörde/Träger öffentlicher Belange:

Ihre Nachricht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse haben wir die Planung der Domhöfe verfolgt. Wir möchten im Folgenden einige Aspekte aufgreifen, die wir kritisch beurteilen.

- wir hätten uns eine umfassende und transparente Bürgerbeteiligung gewünscht!

Nur eine Bürgerinformation bei einem Projekt in dieser Größenordnung reicht nicht aus! Man muss die Menschen ins Boot holen !!

- die Rekonstruktion der Frankfurter Altstadt ist gelungen, was wohl niemand bezweifelt. Hätte man dies nicht bei der Außengestaltung aufgreifen können und die Bauweise an den historischen Gebäuden orientieren können ? ('Fischmarkt)

- der Ziel- und Quellverkehr werde zunehmen, zwei Parkhäuser werden entstehen - andere Städte versuchen den Verkehr aus ihren Innenstädten heraus zu nehmen. Die Stadt Wetzlar tut genau das Gegenteil. In der gegenwärtigen Diskussion um den Klimawandel sicherlich nicht die richtige Entscheidung!

- wir begrüßen die veränderte Bebauung des Liebfrauenberges. Die Linden werden erst nach Einspruch von Wetzlarer Prominenz stehen bleiben! Welch ein Erfolg! Die Sicherung des gesunden Fortbestandes der Stadtbäume wird jedoch durch eine Einengung in Frage gestellt. Wurzeln/Kronen der Bäume können beschädigt werden. Es geht um einen dauerhaft zu sichernden Mindestabstand der geplanten Bebauung zu den Bäumen zu gewährleisten.

- gerade Herr Kortlüke von Bündnis 90/Die Grünen sollte sich für die Erhaltung des Liebfrauenberges mit seinem Baumbestand sowie für unerlässliche Luftschneisen und ausreichende Belichtung in der Altstadt einsetzen. Blumenwiesen - hübsch anzusehen, reichen nicht aus ! Privaten Eigenheimbesitzern schreibt die Stadt vor, welche Bepflanzungen in Frage kommen.

- wir unterstützen die Bürgerinitiative Lebenswerte Altstadt und hoffen, dass es Veränderungen in den Plänen "Domhöfe" geben wird und die Bürger einbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

63

07.09.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung

Ernst Leitz Str. 30
45578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING.: 09. Sep. 2019		1
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2 x	S3
S4	S5	Wurde abgelehnt

Betr.: Erneute Entgegnung zum veränderten Bebauungsplan Nr. 410, Domhöfe.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben bisher bewiesen, dass äußerst fundierte fachliche Einwendungen bei Ihnen auf taube Ohren stoßen, was natürlich den Eindruck, „dass schon alles gelaufen ist, und sich zu wehren keinen Zweck mehr hat“ (das stand schon in meinem Schreiben vom 07.08.2019) noch einmal vertieft. Offensichtlich will sich die Stadt Wetzlar als die Stadt profilieren, in der Autos einen höheren Stellenwert als Kinder haben und in der die Gesundheit ihrer Bürger sowieso zweitrangig ist! Denn großartig zu verkünden, die Linden bleiben stehen und gleichzeitig zuzulassen, dass sie so eingekesselt werden, dass sie über kurz oder lang sowieso eingehen werden, ist ja wohl der Gipfel an Unverfrorenheit. Nein, meine Damen und Herren, ein solcher Umgang mit den berechtigten Sorgen der Bevölkerung ist an Ignoranz ja nun wirklich nicht mehr zu überbieten!

Bielefeld, 19.09.2019

Magistrat der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30
35578 Wetzlar

Einspruch gegen den Bebauungsplan 410 „Dom-Höfe“

An den Magistrat der Stadt Wetzlar,
zu Händen Herrn Kortlüke, Stadtrat

Die kürzlich veröffentlichten Änderungen des Bebauungsplanes 410 „Dom Höfe“ hinterlassen mich, in größter Sorge um die wirtschaftliche Lage der Gebäude Gewandsgasse 6 und Blaunonnengasse 11.

Zum Haus Gewandsgasse 6 gehört zudem eine Gastwirtschaft mit Biergarten. Das Grundstück Flur 14, Flurstück 367/3 habe ich zur Erweiterung des Biergartens dazu gepachtet und kürzlich einen Kaufantrag gestellt.

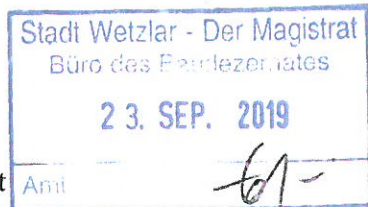
Dieser Biergarten aber auch die darauf befindliche alte Linde sind für die Gastwirtschaft von zentraler Bedeutung. Die veröffentlichten Pläne geben keine konkrete Auskunft über das von mir gepachtete Flurstück 367/3 und seinen Verbleib. Ein detaillierter Grundriss der neuen Bebauung wäre hier durchaus zielführend.

Dieser würde ebenfalls Auskunft über den Verlauf der neuen Grundstücksgrenzen Gewandsgasse, Blaunonnengasse und Liebfrauenberg geben. Diese Informationen sind für mich zentral, um den Brandschutz meiner Gebäude und die Anfahrt der Feuerwehr einschätzen zu können.

Ergänzend zu diesen Bedenken führte die Änderung des Bebauungsplanes zwar zu einer Verbesserung der Sonnenstunden im Gegensatz zu den ursprünglichen Planungen. Nichts destotrotz stellt der Neubau der Dombauhöfe weiterhin eine qualitative Verschlechterung der Wohnsituation in Bezug auf die Besonnung dar, wie ich sie in meinem Einspruch vom 25.07.2019 ausführlich erläuterte.

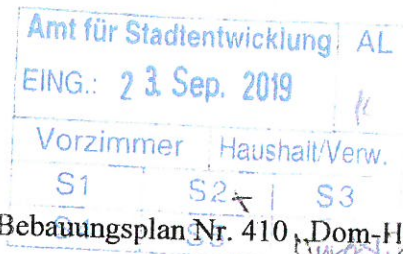
Basierend auf diesen Ausführungen lege ich, , erneut Einspruch gegen die Bebauungspläne 410 „Dom-Höfe“ und seiner Änderungen ein, bis die von mir angemarkten Unklarheiten und Besorgnisse aus dem Weg geräumt wurden.

Mit freundlichen Grüßen,



An den Magistrat
der Stadt Wetzlar
Ernst-Leitz-Straße 30

35578 Wetzlar



Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe"

- öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 410 "Dom-Höfe" vom 08.07.2019 bis zum 09.08.2019
- unsere Stellungnahme vom 09.08.2019
- öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplans Nr. 410 "Dom-Höfe" vom 09.09.2019 bis zum 20.09.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wird die nachfolgende Stellungnahme zu dem vorliegenden geänderten Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe" der Stadt Wetzlar abgegeben.

Die nachfolgende Gliederung orientiert sich an der von uns am 09.08.2019 abgegebenen Stellungnahme.

Einbeziehung der Planungen zur Errichtung des Parkhauses auf den Gelände der Kindertagesstätte Marienhof

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Beschattung durch die geplanten Gebäude

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Zur überbaubaren Fläche

Aufgrund des geänderten Bebauungsplans, der in der Zeit vom 09.09.2019 bis zum 20.09.2019 öffentlich ausgelegt wurde, liegt die Freifläche am Liebfrauenberg, auf der derzeit ein Spielplatz eingerichtet ist, nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 410 "Dom-Höfe".

Der sich westlich anschließende Teil des Liebfrauenbergs, der derzeit zum großen Teil als Verkehrsfläche (Fußgängertreppe und Ausweichstelle für Gegenverkehr) genutzt wird, soll weiterhin nach der vorgelegten Änderung des Bebauungsplans mit 2 mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden.

In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für "Urbane Gebiete" eine Grundflächenzahl von 0,8 festgelegt. Der vorgelegte geänderte Bebauungsplan hat eine Grundflächenzahl von 1,0.

Ausführliche Einwendungen zur Überschreitung der in der BauNVO festgelegten Grundflächenzahl finden sich im nächsten Punkt dieser Stellungnahme.

Im Übrigen wird bezüglich der zu überbaubaren Fläche auf unsere am 09.08.2019 abgegebene Stellungnahme verwiesen.

Zur Begründung der Bebauung der Freifläche am Liebfrauenberg

Wie im vorherigen Punkt schon dargestellt, befindet sich die Freifläche, auf dem sich der Spielplatz befindet, nicht mehr im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans.

Die von der Stadt Wetzlar geplante Bebauung im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans weist immer noch eine Grundflächenzahl GFZ von 1,0 aus.

Eine in der BauNVO für "Urbane Gebiete" festgelegten Grundflächenzahl GFZ von 0,8 kann gemäß BauNVO nur aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Auch in der Begründung des geänderten Bebauungsplans wird eine städtebauliche Begründung zur dargestellten Grundflächenzahl GFZ von 1,0 nicht vorgelegt. Von daher wird der vorgelegte geänderte Bebauungsplan als unvollständig beurteilt, der entsprechend zu ergänzen ist. Nach unserer Auffassung kann in diesem Punkt eine Abwägung aufgrund der Unvollständigkeit des vorgelegten Bebauungsplans nicht erfolgen.

Es wird angeregt, die derzeit noch nicht bebauten Flächen am Liebfrauenberg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen mit der Festlegung, dass diese Flächen weiterhin von einer Bebauung ausgenommen werden. Ferner könnte mit einer entsprechenden Festlegung der Bestand des derzeit genutzten Kinderspielplatzes gesichert werden. Mit der Aufnahme dieser von Bebauung freizuhaltenden Flächen in den Bebauungsplan könnte die GFZ für diesen Bebauungsplan unter 0,94 liegen.

Im übrigen wird bezüglich der nicht begründeten Überschreitung der GFZ der BauNVO auf unsere am 09.08.2019 abgegebenen Stellungnahme verwiesen.

Zur Geschossflächenzahl

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Blockheizkraftwerk

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Lärmimmissionsprognose

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Lüftungs- und Klimaanlage

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Schaffung und Erhaltung von Ruheräumen und Begegnungsräumen in den Innenstädten

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

CO₂ -Emissionen der gewerblichen Nutzungen

Die in unserer Stellungnahme vom 09.08.2019 abgegebenen Einwendungen gelten auch für den geänderten Bebauungsplan.

Von:**Gesendet:****An:****Betreff:****Mitteilung:****Stellungnahme zu laufenden Bauleitplanverfahren Domhöfe/Liebfrauenberg/Kernstadt**

Ich finde es erschreckend, dass immer mehr Naturflächen verschwinden. Es wird gebaut, was das Zeug hält. Der Einfluss der Bauindustrie ist riesig.

Da wir nur 1 Erde zur Verfügung haben, setze ich mich für den Erhalt der verbleibenden Naturflächen ein. Pflanzen, Tiere und damit eng verbunden der Mensch müssen geschützt werden!

Statt autofreie Innenstädte zu fördern, wird ein Parkhaus gebaut. Statt Grünflächen zu erhalten, wird alles zubetoniert. Statt das alte Kino aufzupeppen, wird ein großes Kino neu gebaut.

Wann ist Schluss damit? Für die Politik anscheinend erst, wenn keine Freiräume mehr vorhanden sind!

Ich möchte mich für den Erhalt der bestehenden Freifläche zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse bis zum Durchgang Eisenmarkt einsetzen!

Wo sind die Grünen? Ich vermisse euch!

PS: Leider kann man über das vorgefertigte Formular nicht zu den Domhöfen/Liebfrauenberg/Kernstadt Stellung nehmen. Das wäre einfacher gewesen.

an unsere Stadtverwaltung,
Oberbürgermeister, Bürgermeister, Magistrat
und Stadtverordneten.

Amt für Stadtentwicklung		AL
EING. 20. Sep. 2019		k
Vorzimmer	Haushalt/Verw.	
S1	S2	S3
S4	S5	Vorstand

Wie kann man ein historisches Viertel unserer
Stadt, an einem privaten Investor verkaufen,
der nicht einmal darauf zurückgreift
die Giebelgasse mit zuzubauen, da man auf
den Bäumen den Lebensbaum nimmt.
Wir brauchen am Dom weder Kino noch Parkhaus,
das Rest ist meist nur halbock.
Um Besucher und Gäste nach Detzlar zu bekommen,
gibt es wie es in vielen Städten inzwischen geschieht
historisch zu erhalten oder wieder aufzubauen,
also am Domplatz „das Henrichs Haus“ und die
Gassen so zu belassen wie sie sind. So habe ich
erfahren, das das ehemalige Gemeindeamt am
Domplatz auch abgerissen werden soll und einem
Neubau weichen. Da man sich in Detzlar umsieht,
überall nur noch Betonklöbe, selbst im Kirchengelände.

ganz vieles nur noch pottkäseisch und
unaussehlich, außerdem ein Otto Konrad verbrannt
kann sich die Mieter nicht mehr leisten.

In keinem dieser Bereiche wollte ich Wohnen oder
als Foto an der Wand hängen.

Unsere Verwaltung bekommt einen immer
größeren Kassenkopf jedoch nicht zum Wohl der
Stadt und der Bevölkerung.

Das zwischen Parteien Stimmen bekommen
die eigentlich keine haben will, versteht sich
nicht mehr!

Es wird soviel Geld zum Fenster rausgeworfen,
unsere historische Altstadt sollte im Besitz der
Stadt, nicht an jemand der nur Profit machen
will, was dabei heraus kommt hat man beim
Stadthaus (Haus) gesehen, es heißt das es
Vollbeschäftigung war?