Stadt Wetzlar, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 412

„Parkhaus Goethestraße“

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

Wetzlar, den 08.09.2020

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen ohne Anregungen

Amt für Bodenmanagement Marburg (29.06.2020)
Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr (15.06.2020)
Deutsche Telekom Technik GmbH (09.07.2020)
EAM Netz GmbH (23.06.2020))
Enwag (24.06.2020)
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöffengrund (08.07.2020)
Hessen Mobil Dillenburg (18.02.2020)
Kreishandwerkerschaft Lahn-Dill (16.06.2020)
Lahn-Dill-Kreis, Landwirtschaft und Forsten (15.06.2020)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (15.06.2020)
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen (23.06.2020)
Magistrat der Stadt Gießen (02.07.2020)
Magistrat der Stadt Solms (25.06.2020)
Pledoc GmbH (19.06.2020)
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund (17.07.2020)
Stadt Wetzlar, Jugendamt/Jugendhilfeplanung (26.06.2020)
Tennet Tso GmbH (15.06.2020)
Vodafone Hessen GmbH & Co. KG (17.07.2020)

Stellungnahmen mit Anregungen

IHK Lahn – Dill (17.07.2020)
Lahn-Dill-Kreis, Umwelt, Natur und Wasser (18.06.2020)
Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (24.07.2020)
Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE (24.07.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.07.2020)
Regierungspräsidium Gießen (14.07.2020)

Industrie- und Handelskammer
Lahn-Dill

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

IHK Lahn- | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg

Ihre Zeichen / Nachricht vom

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

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Wetzlar, 17. Juli 2020

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Bebauungsplan Wetzlar Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“

Sehr geehrter Herr Fischer,

gerne nutzen wir unsere Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, hier zum Parkhaus in der Goethestraße, um noch einmal deutlich zu machen, wie wichtig ein großzügiges, bequemes Parkangebot in zentraler Lage für die Zukunft der Stadt Wetzlar ist.

Städte in der Größe wie Wetzlar erfahren den Strukturwandel des Einzelhandels und den demografischen Wandel deutlich durch Frequenzverluste und Geschäftsschließungen. Der Veränderungsdruck ist in Klein- und Mittelstädten noch viel höher als in größeren Städten. Die Corona-Krise ist zudem ein Beschleuniger dieses Prozesses.
Kleine und mittlere Städte haben nur dann eine gute Überlebenschance, wenn sie sich auf die Bedürfnisse der Menschen sensibel einstellen und ihre Stärken ausbauen. Eine der Stärken Wetzlars ist die historische Altstadt, mit ihrem besonderen Ambiente und die erfolgreichen Feste und Events mit tausenden von Besuchern. Das zeigt, dass Wetzlar als Treffpunkt und Erlebnisort wahrgenommen und genutzt wird.
Damit das auch in Zukunft gelingt, müssen Besucher die topografisch anspruchsvolle Stadt gut erreichen und sie mit allen Vorzügen genießen können.

Auch wenn sich die Mobilität (in großen Städten und Ballungsräumen) insgesamt verändert, wird der Individualverkehr in Regionen mit vielen kleinen und mittleren Städten auch langfristig das erste Fortbewegungsmittel bleiben. Insbesondere für ältere oder mobil eingeschränkte Menschen. Dies zeigen allein schon die Zahlen an zugelassenen Fahrzeugen. Außerdem müssen Besucher aus einem großen Einzugsgebiet Wetzlar erst einmal erreichen, so z.B. aus Haiger oder Marburg.

Industrie- und Handelskammer Lahn–Dill
Geschäftsstelle Dillenburg | Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg | Tel. +49 2771 842-0 | Fax +49 2771 842-5399
Geschäftsstelle Wetzlar | Friedenstraße 2 | 35578 Wetzlar | Tel. +49 6441 9448-0 | Fax +49 6441 9448-5699
Geschäftsstelle Biedenkopf | Hainstraße 103 | 35216 Biedenkopf | Tel. +49 6461 9595-0 | Fax +49 6461 9595-1299
Zentrale Postanschrift | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg | info@lahndill.ihk.de | www.ihk-lahndill.de

IHK Lahn–Dill (17.07.2020)

Beschlussempfehlung

vgl. Seite 4

Die Erwartung der Besucher an kurze Wege in kleineren und mittleren Städten kann mit dem Parkhaus in Domplatznähe sehr gut erfüllt werden.

Das Konzept für den ruhenden Verkehr in der Altstadt von Lademacher aus 2015 hat die Wahrnehmung der Besucher bestätigt, dass rund um den zentralsten Standort, dem Domplatz, keine ausreichenden Parkmöglichkeiten vorhanden sind.
Gleich, welche Parkmöglichkeiten wir aufzeigen und Wegstrecken messen, Besucher wollen nicht belehrt und überzeugt werden, was zumutbar ist, sondern sie wollen die Stadt mit allen Vorzügen erleben und genießen. Dieses Bedürfnis ist keinesfalls zu unterschätzen.
Parkplätze an den Stadträndern, egal wie die Auslastung ist, können dieses Bedürfnis nicht erfüllen. Dabei sind Gehwegentfernungen in Shopping-Centern, auf ebenen und überdachten Wegen mit aneinandergereihten Geschäften, nicht vergleichbar mit topografisch anspruchsvollen Wegen, wie in der Wetzlarer Altstadt.

Mit der Größe der Fahrzeuge ist auch der Anspruch an die Größe der Stellplätze entsprechend gestiegen.
Wer einmal auf einem engen Parkplatz keinen Platz gefunden hat wird ihn in Zukunft meiden. Parkplätze, die zu 80 Prozent ausgelastet sind, wirken auf den ersten Blick voll und können nur dann noch genutzt werden, wenn alle Parkenden die eigene Stellplatzfläche nicht überschreiten.
Das Parkhaus bietet einen entsprechend zuverlässigen Parkraum und eine attraktive, sichere Anlaufstelle auch für Elektrofahrzeuge.

Für die bestehenden Betriebe aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ist die schnelle und bequeme Erreichbarkeit – neben weiteren Bausteinen wie die Ansiedlung von Frequenzbringern (z.B. die Domhöfe) – überlebensnotwendig. Für das kurze Anschauen oder schnelle Abholen/Abgeben ist der kurze Weg entscheidend. Durch die Corona-Krise sind diese Branchen zusätzlich stark belastet. Ein weiterer Verzicht auf Betriebe in zentralen Lagen ist kaum zu verkraften, zumal Neugründungen schon vor der Krise selten und selten nachhaltig waren. Sie brauchen daher heute mehr denn je allerbeste Rahmenbedingungen.

Die Realisierung des Parkhauses in zentraler Lage am Dom ist daher eine wichtige Maßnahme die Zukunft der Stadt als Erlebnisort, Treffpunkt, Ausflugsziel, Wohnort für Fachkräfte und schließlich als Wirtschaftsstandort zu sichern und auszubauen.

Freundliche Grüße

Ass. jur. Claudia Wagner

Industrie- und Handelskammer Lahn-Dill
Geschäftsstelle Dillenburg | Am Nebelsberg 1 | 35685 Dillenburg | Tel. +49 2771 842-0 | Fax +49 2771 842-5299
Geschäftsstelle Wetzlar | Friedenstraße 2 | 35578 Wetzlar | Tel. +49 6441 9448-0 | Fax +49 6441 9448-5699
Geschäftsstelle Biedenkopf | Hainstraße 103 | 35216 Biedenkopf | Tel. +49 6461 9595-0 | Fax +49 6461 9595-1299
Zentrale Postanschrift | Postfach 1463 | 35664 Dillenburg | info@lahndill.ihk.de | www.ihk-lahndill.de

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Eingang: 20. Juni 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Lahn-Dill-Kreis

Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis | Postfach 19 40 | 35573 Wetzlar

Architektur- & Ingenieurbüro
Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Der Kreisausschuss
Abteilung Umwelt, Natur und Wasser

Fachdienst 26.2 Wasser- und Bodenschutz

Datum: 18.06.2020
Aktenz.: 26/2020-8EW-23-016
Kontakt: Frau Fuhsy
Telefon: 06441 407-2215
Telefax: 06441 407-1065
Raum-Nr.: D3.133
E-Mail: Stella.Fuhsy@lahn-dill-kreis.de
Standort: Karl-Kellner-Ring 51, 35576 Wetzlar

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

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 412 'Parkhaus Goethestraße'

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Abwasser, Niederschlagswasser und vorsorgender Bodenschutz
Bearbeiter: *Herr Diwisch, 1743*

1 **Grundwasser**
Sollte bei Abbrucharbeiten oder Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

Ein entsprechender Hinweis ist nachrichtlich in den Schriftteil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

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

3 **Bodenschutz**
Ausführungen zum Bodenschutz sind in den vorliegenden Planungsunterlagen, insbesondere in dem 'Landschaftspflegerischen Fachbeitrag' enthalten.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

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

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

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

Lahn-Dill-Kreis, Umwelt, Natur und Wasser (18.06.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Lahn-Dill-Kreis

In diesem Zusammenhang bitten wir auch die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen", die im Mai 2013 durch das HMUKLV veröffentlicht wurde, zu beachten.

4 Im Hinblick auf die Vorgaben des § 1 Bundes-Bodenschutzgesetzt (vom 17.03.1998, BGBl. 1 S. 502, in der derzeit gültigen Fassung) sind u.A. die zu versiegelnden Flächen durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auf das unumgänglich notwendige Ausmaß zu begrenzen.

Altlasten/Bodenverunreinigungen
Bearbeiterin: *Frau Fuhsy, 2215*

5 Im Fachinformationssystem „FIS AG" ist auf dem Grundstück Flur 15, Flurstück 91/11 unter der ALTIS-Nr. 532.023.090-001.275 ein nicht bewerteter Altstandort eingetragen. Nähere Informationen liegen uns diesbezüglich nicht vor.

Wir weisen jedoch daraufhin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o. g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren.

6 Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Fazit

7 Unter Beachtung und Umsetzung der vorstehenden Auflagen, Hinweise und Ausführungen bestehen gegen das geplante Projekt keine Einwände.

Freundliche Grüße

Ulbrichtt

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises
Karl-Kellner-Ring 51
35576 Wetzlar
Tel.: 06441 407-0
Fax: 06441 407-1051
info@lahn-dill-kreis.de
www.lahn-dill-kreis.de

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

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

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

zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die „Arbeitshilfe" wurde bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Den Belangen des Bodenschutzes trägt der Bebauungsplan allein schon dadurch Rechnung, dass er eine Nachverdichtung im Bestand vorbereitet und keine Außenbereichsflächen i.S. § 35 BauGB in Anspruch nimmt. Die Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 für die Büro-/Geschäftsgebäude und GRZ = 0,8 für das Parkhaus sind dem Standort angemessen.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Wetzlar sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altstandorte bekannt.
Flurstück 91/11, Goethestraße 3, liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich und topografisch gesehen unterhalb des Planstandortes, so dass auch eine mittelbare Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann, falls dort eine Bodenkontamination vorliegen sollte. Dies zu klären, ist allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses.

zu 6.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden zu Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in der Begründung hierzu vermerkt.

zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen | Schloss Biebrich | 65203 Wiesbaden

Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Wunderlich
Ernst-Leitz-Str. 30
35578 Wetzlar

Amt für Stadtentwicklung AL
28. Juli 2020
Vorzimmer | Haushalt/Verw.
S1 | S2 | S3
S4 | S5

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Nina Krischke M.A.
Durchwahl (0611) 6906-171
Fax (0611) 6906-140
E-Mail Nina.krischke@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 24. Juli 2020

Bebauungsplan Stadt Wetzlar, Kernstadt „Parkhaus Goethestraße“

Sehr geehrter Herr Wunderlich,

1 aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege/ Bau- und Kunstdenkmalpflege wird, wie auch schon in der Stellungnahme zur Voranfrage vom 27.02.2018, die Höhenentwicklung der Parkhausbebauung (max. 185,00 m ü NN) kritisch gesehen. Es wurde hier bisher versäumt die Fernwirkung des Domes ins besondere vom Rosengärtchen aus realistisch darzustellen.

2 Unklar ist aus dem Bebauungsplan wie mit der Stadtmauer an der nördlichen Grundstücksgrenze umgegangen werden soll. Der Abschnitt der Stadtbefestigung ist als Teil des Kulturdenkmals Sachgesamtheit Stadtmauer zwingend zu erhalten und der Parkhausbau deutlich von ihr abgerückt zu planen.

3 Im Bereich Nutzung 2 Geschäfts- und Bürogebäude wird der Bebauungsplan von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege als unkritisch eingestuft. Diese Feststellungen beziehen sich nicht auf die Frage der Gestaltung der Gebäude.

4 **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege.**

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nina Krischke
Bezirkskonservatorin

Landesamt für Denkmalpflege
Hessen
Schloss Biebrich / Westflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.baudenkmalpflege.wi@lfd-hessen.de
https://lfd.hessen.de
T +49 611 6906-0
F +49 611 6906-140

BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE

Landesamt für Denkmalpflege, Bau- und Kunstdenkmalpflege (24.07.2020)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In Wetzlar sind, wie auch in vielen anderen Städten und Gemeinden, nicht nur einzelne Gebäude erhaltenswert, sondern ganze Straßenzüge, Plätze und der historische Stadtkern insgesamt. Im Mittelpunkt des vorliegenden Bebauungsplanes steht der städtebauliche Denkmalschutz. Dessen Aufgabe ist es ist es, die historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter und in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Dieser Aufgabe trägt die Anordnung des geplanten Parkhauses in dem von der Goethestraße mit ihrem erhaltenswerten Straßenbild aus gesehen rückwärtigen Grundstücksteil, der Erhalt der (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, aber auf städtischem Gelände liegenden) Heckenstruktur entlang des Rosengärtchens, die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und restriktive Höhenentwicklung Rechnung: Die Höhenentwicklung und Höheneinstellung des Parkhauses wurden seit der Voranfrage mehrfach überarbeitet und in der Bauhöhe soweit reduziert, wie dies mit seiner Funktion als Parkhaus vereinbar ist. Hierbei wird nicht verkannt, dass es vom Rosengärtchen aus zu Einschränkungen in der Blickbeziehung zum Dom kommen kann. Diese Blickbeziehung wäre aber auch nicht oder zumindest nur eingeschränkt gegeben, wenn die Stadtmauer, so wie sie noch in Teilen vorhanden ist, fortgeführt werden würde.
In der Abwägung u.a. mit dem Wegfall von Stellplätzen auf dem Domplatz, der Schauseite des Domes, wird die Veränderung der Blickbeziehung aus dem Rosengärtchen heraus aber als abwägungsfähig angesehen. Eine Visualisierung als Grundlage für die Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien liegt bis zur Sitzung des Magistrats am 14.09.2020 vor.
Entlang der Goethestraße werden die Geschäfts-/Bürogebäude die Bauflucht schließen, denn das derzeitige Gebäude des Marienheims wurde rückversetzt angeordnet, um vor dem Gebäue Stellplätze anordnen zu können.

zu 2.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Stadtmauer bleibt unverändert erhalten. Zwischen der Stadtmauer und dem Parkhaus weist der Bebauungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Hierdurch wird gewährleistet, dass vom Rosengärtchen aus gesehen ein deutlich wahrnehmbarer Versatz zwischen den beiden baulichen Anlagen verbleibt.

zu 3. und 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen

hessenARCHÄOLOGIE

HESSEN

Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Holger Fischer

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sandra Sosnowski
Durchwahl (0611) 6906-141
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Sandra.Sosnowski@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 24.07.2020

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bauplanung Nr. 412 „Parkhaus- Goethestaße“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB; öffentliche Auslegung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, 2. Alternative und § 3 Abs. 2 BauGB.

Sehr geehrte Damen und Herren,

1 die Planung „Parkhaus Goethestraße“ greift in den Kernbereich der historisch bedeutsamen Altstadt der Stadt Wetzlar ein. Die historische Relevanz des Planungsareals und die daraus resultierenden Konsequenzen für die Belange der Bodendenkmalpflege wurden vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wetzlar kommuniziert.

Der vorliegenden Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium unter der Maßgabe zugestimmt, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.
Da im Planungsbereich mit einer Bebauung ab dem 9. Jahrhundert zu rechnen ist, würden durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege kann vorliegend wie folgt ausreichend Rechnung getragen werden:
Die seitens des Landeamtes für Denkmalpflege Hessen gegenwärtig durchgeführten archäologischen Ausgrabungen haben das Ziel, die für die Stadtgeschichte Wetzlars wichtigen archäologischen Befunde und Funde fachgerecht zu bergen und zu dokumentieren. Bisher wurde ein Teilbereich der überplanten Fläche untersucht. Die Ergebnisse lassen darauf schließen, dass auch in den bisher nicht untersuchten

Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Schloss Biebrich/Ostflügel
65203 Wiesbaden

poststelle.archaeologie.wi@lfd-hessen.de
https://lfd.hessen.de
T +49 611 6906 0 / -131
F +49 611 6906-137

hessen ARCHÄOLOGIE

Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE (24.07.2020)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 10

Bereichen mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen ist. Die Untersuchungen müssen deshalb fortgesetzt werden, bis die überplante Fläche vollständig untersucht wurde. Die Kosten hat der Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Sandra Sosnowski
Bezirksarchäologin

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Alle Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden untersucht. Zwischen der SEG und dem Land Hessen gibt es bereits drei öffentlich-rechtliche Verträge über die Durchführung bauvorgreifender archäologischer Grabungen. Für die Flächen, die derzeit noch bebaut sind und erst nach ihrer Freistellung untersucht werden können, ist vereinbart, zu gegebener Zeit einen weiteren Grabungsvertrag abzuschließen.
Die Bezirksarchäologin Frau Dr. Sonsnowski verdeutlichte anlässlich eines Pressegespräches (die WNZ berichtete am 01. September 2020), dass es nicht Ziel der Archäologen sei, den Bau des Parkhauses zu verhindern. Gegen den Bau spreche aus aktueller Sicht auch nichts.
Der Bauzeitplan wird diesen Zeitversatz zwischen Abbruch und Neubebauung berücksichtigen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Holger Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-**Wz 532-2020**
Ihr Zeichen: Frau Julia Gerhard
Ihre Nachricht vom: 15.06.2020
Ihr Ansprechpartner: Juergen Lorang
Zimmernummer: 0.23
Telefon/ Fax: 06151 12 6510/ 12 5133
E-Mail: Juergen.Lorang@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 07.07.2020

Wetzlar,
"Parkhaus Goethestraße"
Bauleitplanung; Bebauungsplan Wetzlar Nr. 412
Kampfmittelbelastung und -räumung

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

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

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

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (07.07.2020)

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Derzeit finden auf dem Gelände archäologische Grabungen statt. Die Flächen wurden vor Beginn der Grabungen sondiert. Es wurden keine Kampfmittel gefunden.
Die archäologischen Grabungen sollen jetzt ausgedehnt werden. Auch die Erweiterungsflächen werden vor Beginn der Grabungen sondiert.
Beim Bau des Marienheims 1975 wurden nach Aktenlage keine Sondierungen durchgeführt. Diese werden im Zusammenhang mit dem Abbruch und der Baufeldfreimachung nachgeholt.

Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

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

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

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

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

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

http://www.rp-darmstadt.hessen.de
(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)

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

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

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

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

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

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

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

Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Jürgen Lorang

Regierungspräsidium Gießen

HESSEN

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Eingang: 16. Juli 2020

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Regierungspräsidium Gießen • Postfach 10 08 51 • 35338 Gießen

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Geschäftszeichen:	RPGI-31-61a0100/43-2014/44
Dokument Nr.:	2020/592354
Bearbeiter/in:	Astrid Josupeit
Telefon:	+49 641 303-2352
Telefax:	+49 641 303-2197
E-Mail:	astrid.josupeit@rpgi.hessen.de
Ihr Zeichen:	Gerhard/Fischer
Ihre Nachricht vom:	10.06.2020
Datum	14. Juli 2020

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
hier: Bebauungsplan Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ in der Kernstadt

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

Ihr Schreiben vom 10.06.2020, hier eingegangen am 15.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Obere Landesplanungsbehörde
Bearbeiterin: Frau Bernhardt, Dez. 31, Tel. 0641/303-2428

1 Mit dem Planvorhaben soll der Bau eines Parkhauses sowie eines Geschäfts- und Bürogebäudes in der Nähe des Domplatzes/Altstadt vorbereitet werden. Maßgeblich für die raumordnerische Beurteilung der Planung sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM 2010). Dieser stellt den geplanten Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* dar.

Gemäß Ziel 5.2-1 RPM 2010 umfassen die *VRG Siedlung Bestand und Planung* die bestehenden Siedlungen und die Standorte für notwendige neue Bauflächen. Der Bedarf an (neuen) Siedlungsflächen ist dabei vorrangig in den *VRG Siedlung Bestand* zu decken (vgl. Ziel 5.2-5 RPM 2010). Das Planvorhaben entspricht diesen Zielen.

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

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

Die telefonische Vereinbarung eines persönlichen Gesprächstermins wird empfohlen.

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

Regierungspräsidium Gießen (14.07.2020)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 15 ff.

Zudem verweise ich auf Ziel 5.6-5 RPM 2010, wonach im Bereich der historischen Ortskerne bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten die städtebauliche Struktur und/oder der kunsthistorische Gesamteindruck zu erhalten sind. Laut Planunterlagen sind entsprechende bauliche Maßnahmen und Gestaltungen vorgesehen und es werden bereits archäologische Grabungen bzw. Untersuchungen vorgenommen. Sofern seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde keine Bedenken bestehen, kann das Vorhaben mit diesem Ziel vereinbart werden.

Insgesamt ist das Planvorhaben mit den Festlegungen des RPM 2010 vereinbar.

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

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

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz
Bearbeiter: Herr Waldeck, Dez. 41.2, Tel. 0641/303-4188

3 Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von hier aus zu vertretenden Belange keine Bedenken.
Gewässer, deren Gewässerrandstreifen sowie amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Kommunales Abwasser, Gewässergüte
Bearbeiter: Herr Hering, Dez. 41.3, Tel. 0641/303-4217

4 Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenen Belange keine Bedenken.

Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz
Bearbeiterin: Frau Wagner, Dez. 41.4, Tel. 0641/303-4277

Nachsorgender Bodenschutz:

5 In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Die Daten werden von den Kommunen, den Unteren Bodenschutzbehörden (UBB), den Oberen Bodenschutzbehörden (RP) und dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst, gemeldet und ggf. aktualisiert. Die **Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten** in der

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Denkmalschutzbehörden sind auch an dem vorliegenden Bauleitplanverfahren beteiligt. Aus Sicht des städtebaulichen Denkmalschutzes wurden keine Bedenken vorgetragen, die dem Satzungsbeschluss entgegengehalten werden könnten. Die Belange der Baudenkmalpflege, es handelt sich hierbei insbesondere um die Fassadengestaltung, werden auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren abschließend erörtert.
Die Bedeutung, die die Stadt Wetzlar der archäologischen Denkmalpflege beimisst, zeigt sich schon daran, dass bauvorgreifend zwischen der SEG und dem Land Hessen Grabungsverträge abgeschlossen und die Grabungen eingeleitet wurden. Die bisherigen Funde sind nicht so bedeutsam, dass sie eine Bebauung ausschließen. Die Bebauung erfolgt erst, wenn die archäologischen Ausgrabungen abgeschlossen sind.

zu 2. bis 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Altflächendatei ist jedoch **nicht garantiert**. Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der zuständigen Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen.

Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: *https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html*

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

Hinweis:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der **Aufstellung von Bauleitplänen** die allgemeinen Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die **Belange des Bodens** zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplans darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der **Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip** und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). **Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt/Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.** Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist (vgl. §§ 62 ff. HBO). Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

6

Boden ist wie Wasser und Luft eine **unersetzbare Ressource** und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Boden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen der bislang unbebauten Fläche führt.
Die Freifläche wurde bislang als Grün-/ Kinderspielfläche genutzt, daher erschließt sich der angegebene „vorbelastete Boden- und Wasserhauhalt“ nicht.
Wenn von einer stofflichen Vorbelastung ausgegangen wird, muss der Boden vorab gutachterlich untersucht werden. Dieses wäre dann explizit mit dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 abzustimmen.

zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

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

Das der Funktionserfüllungsgrad der Freifläche im BodenViewer des HLNUG nicht angegeben ist, liegt darin begründet, dass die Datenerhebung zur Erstellung der Bodenfunktionserfüllungs-Karten auf landwirtschaftlichen Flächen stattgefunden hat. Dies bedeutet im Umkehrschluss nicht, dass der hier betroffene Boden die originären Funktionen (z.B. Wasserhaushalt insb. Im Hinblick auf den Klimawandel) nicht mehr erfüllt. Demnach kann auch kein Rückschluss über die Bedeutung für den Naturhaushalt gezogen werden.
Um den tatsächlichen Funktionsverlust darlegen zu können, sind physikalische Bodenuntersuchungen nach Kartieranleitung (KA 5) notwendig.

7 In der Bodenentwicklungsprognose des landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei Plandurchführung aufgelistet und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgeführt. Die Einhaltung dieser Maßnahmen und die Dachbegrünung des geplanten Parkhauses (als bodenbezogene Ausgleichsmaßnahme) **sind textlich festzusetzen**.

8 In der Alternativenprüfung zum Bedarf von öffentlicher Parkfläche soll auch die Erreichbarkeit der Altstadt mit dem ÖPNV dargestellt und diskutiert werden.

9 Erosion:

Abschwemmungen von Boden durch Wassererosion sind grundsätzlich und auch bauzeitlich durch entsprechende, textlich festzusetzenden Maßnahmen zu verhindern.

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

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

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen das bauleitplanerische Vorhaben.

Bei Bau,- Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).
Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet (Voraussetzung: Kein WSG oder ÜSG) darf nur Bodenaushub (AVV 17 05 04 – Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03* fallen; AVV 20 02 02 – Boden und Steine) verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte des Zuordnungswerts Z 1.1 nach LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) einhält.

zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wenn der Landschaftspflegerische Fachbeitrag davon spricht, dass bei der im Nordwesten liegende Freifläche von einem „funktionsfähigen, dennoch vorbelasteten Boden- und Wasserhaushalt" auszugehen ist, bezieht sich dies auf die Ergebnisse der andauernden archäologischen Grabungen: In seinem Zwischenbericht vom April 2020 stellt des Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. A, hessenArchäologie und Paläontologie fest, dass anhand der dokumentierten Befunde auf eine durchgehende Besiedlung seit dem Hochmittelalter (14. Jh.) bis in die frühe Neuzeit (18. Jh.) geschlossen werden kann.

Eine stoffliche Vorbelastung ist nicht bekannt.

Eine physikalische Bodenuntersuchung nach der 5. überarbeiteten Auflage der Bodenkundlichen Kartieranleitung (KA5) der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe ist nicht erforderlich, da die archäologischen Grabungen die Störungen im Bodenaufbau dokumentieren und der Funktionsverlust infolge der geplanten Bebauung nicht bestritten wird. Ausgeglichen wird der Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen und die Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt durch die Aufwertung der nach der Bebauung verbleibenden Grundstücksfreiflächen und die Dachbegrünung des Parkhauses. Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturlandschaft entfällt zukünftig zwar, allerdings gewährleisten die archäologischen Grabungen, dass die im Boden enthaltenen Informationen bauvorgreifend gesichert werden. Die Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium gehen infolge der Bebauung verloren, soweit diese auf bisher unversiegelten Flächen stattfindet. Die Eingriffsminimierung erfolgt durch die unter Ziffer 7 genannten Maßnahmen.

zu 7.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Zum Bodenschutz empfiehlt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag

- den Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen,
- den Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen,
- Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs fachgerecht zu handhaben,
- die Witterung beim Befahren der Böden zu beachten,
- Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen und

Sofern am Standort hydrogeologisch günstige Verhältnisse nachgewiesen werden können, kann gemäß LAGA M 20 auch der Einsatz von Material bis Z1.2 zulässig sein.
Falls der Abstand der Schüttkörperbasis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand < 1 m ist, darf allerdings nur Material Z 0 genutzt werden.

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

11 **Immissionsschutz II**
Bearbeiter: Herr Meuser, Dez. 43.2, Tel. 0641/303-4421

Die Immissionsprognose ist zu überarbeiten.

Begründung: Es ist nicht nachvollziehbar warum für die Immissionsorte 3 und 4 der Immissionsrichtwert Nacht auf 60dB(A) gesetzt wird. Das betreffende Gebiet wird seitens der Stadt als Mischgebiet eingestuft. Dass in den Immissionsorten 3 und 4 keine Nutzung zur Nachtzeit stattfindet, kann öffentlich-rechtlich nicht ausgeschlossen werden. Auch ein schutzbedürftiger Raum nach DIN 4109 ist ein maßgeblicher Immissionsort. Eventuell sollte die Einfahrt zum Parkhaus umgeplant werden.

Quelle: google maps

- für die Baustelleneinrichtung/Lagerflächen bereits verdichtete bzw. versiegelte Flächen zu nutzen.

Es handelt sich hierbei um die Wiedergabe von gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften sowie Maßnahmen, die dem Stand der Technik entsprechen. Ihre Festsetzung ist damit nicht erforderlich (und mangels Rechtsgrundlage auch nicht möglich).

Die Dachbegrünung ist festgesetzt.

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans wie dem Vorliegenden zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten und damit keines Ausgleichs bedürfen. Der Gesetzgeber unterscheidet bei dem hier angesprochenen § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht zwischen den verschiedenen Arten des Ausgleichs (naturschutzfach, wasserwirtschaftlich, bodenbezogen usw.).

zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Erreichbarkeit der Altstadt mit dem ÖPNV ist gewährleistet. Der ÖPNV stellt allerdings keine Alternative zu dem geplanten Parkhaus dar, da das Parkhaus keinen Verkehr erzeugt, der ggfs. auf den ÖPNV verlagert werden könnte, sondern lediglich dazu dient, den Parkdruck aus dem öffentlichen Straßenraum zu nehmen.

zu 9.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da Bodenerosionen i.S. einer Abschwemmung von Ackerflächen usw. vorliegend nicht zu erwarten sind. Die Frage, welche Maßnahmen die Stellungnahme meint und auf welcher Rechtsgrundlage eventuelle Maßnahmen festgesetzt werden könnten, kann daher offenbleiben.

zu 10.: Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Sie betreffen ausschließlich den Vollzug des Bebauungsplanes und werden dort entsprechende Berücksichtigung finden.

zu 11.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

12 **Bearbeiterin: Frau Dr. Wesp, Durchwahl: 4436**

Aus Sicht der Lärmaktionsplanung bestehen für das Vorhaben Bedenken, da es durch den Bau eines Parkhauses, wie in der Prognose dargestellt, zu einer Erhöhung der Fahrtbewegungen kommt. Deshalb ist von einer Verstärkung der Lärmbelastung u.a. in der Haarbachstraße und dem Philosophenweg auszugehen.

13 **Bergaufsicht**
Bearbeiterin: Frau Zapata, Dez. 44.1, Tel. 0641/303-4533

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

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

14 Von der Planung sind keine Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete betroffen.

15 Meine Dezernate **51.1** Landwirtschaft und Dez. **53.1** Obere Forstbehörde wurden von Ihnen im Verfahren nicht beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Josupeit

Bei den Immissionsorten 3 und 4 handelt es sich um die nordöstliche Ecke der geplanten Geschäfts-/Bürogebäude bzw. das Bestandsgebäude Goethestraße 9, in dem sich die Caritas-Sozialstation befindet.
Für den Immissionsort 3 lässt der Bebauungsplan „Parkhaus Goethestraße“ nur Geschäfts-/Bürogebäude zu, Wohnungen sind damit ausgeschlossen.
Für Immissionsort 4 besteht bisher kein Bebauungsplan, die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt hier auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die Immissionsprognose geht zulässigerweise von der bestehenden Nutzung aus, denn es erfolgt zur Nachtzeit keine Nutzung und mit einer solchen ist auch in absehbarer Zeit nicht zu rechnen (zur Zulässigkeit des Verzichts auf die Anwendung der Nachtwerte: VG München, U. vom 01.12.2016 - M 11 K 16.3888 -, juris). Sollten im Falle einer späteren Umnutzung auch Wohnungen eingerichtet werden, wäre im Rahmen der genehmigungspflichtigen Nutzungsänderung nachzuweisen, dass die zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden (z.B. unter Rückgriff auf die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau). Für den vorliegenden Abwägungsprozess gilt die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung (§ 214 Abs. 3 BauGB). Hiernach sind auch am Immissionsort 4 keine Wohnungen zu berücksichtigen.
Im Ergebnis wird festgestellt, dass eine Umplanung der Einfahrt zum Parkhaus nicht erforderlich ist.

zu 12.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Nach dem Erläuterungsbericht zur „Verkehrsuntersuchung Parkhaus Goethestraße“ (Heinz + Feier GmbH, 10/2019) sind pro 24 Stunden 900 Ein- und 900 Ausfahrten zu erwarten. Diese 1.800 Pkw-Fahrten werden aber nicht durch das Parkhaus erzeugt. Das Parkhaus hat nur den Auftrag, die derzeit über die obere Altstadt dispers verteilten Stellplätze zu bündeln und damit den Spielraum zu schaffen, der notwendig ist, um u.a. den Domplatz, den Fischmarkt und die Lottestraße vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Bei der angedachten Einbahnlösung fließt der Verkehr über die Lottestraße ab. Entlastet werden die Schwarzadlergasse, Brodschirm und Blaunonnengasse. Auch soll ein Ersatz für den Wegfall der öffentlichen Tiefgarage im derzeitigen Stadthaus am Dom geschaffen werden.
Die Tiefgarage im Stadthaus am Dom wurde seinerzeit ohne einen Stellplatznachweis, wie er heute üblich ist, gebaut. Bei dem Ersatzneubau „Dom-Höfe“ ist die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung nachzuweisen. Daher kann die Tiefgarage unter den Dom-Höfen nicht mehr öffentlich sein.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan 410 „Dom-Höfe“ beträgt die Verkehrszunahme gegenüber dem Bestand 654 Kfz-Fahrten/24h (2019 wurde das Stadthaus am Dom teilweise bereits nicht mehr genutzt) und gegenüber der zulässigen Nutzung 117 Kfz-Fahrten/24h. Unter der Annahme einer Gleichverteilung über 24h entspricht dies einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in Höhe von rd. 27 bzw. 5 Fahrten pro Stunde. Weitere verkehrserzeugende Baumaßnahmen im Bereich der oberen Altstadt, die die Goethestraße und die angrenzenden Straßen zusätzlich belasten könnten, sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt.
Maßgeblich für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Hier ist die aufgezeigte Verkehrszunahme jedenfalls zu gering, um die Notwendigkeit einer Ausdehnung der Schallimmissionsprognose über das Untersuchungsgebiet Parkhaus/Goethestraße hinaus zu begründen.

zu 13. bis 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Vorbemerkung

Im Zuge der Auslegung (15.06.2019 bis 27.07.2020) des Bebauungsplanentwurfes „Parkhaus Goethestraße“ sind bei der Stadt 91 Stellungnahmen von 70 Personen eingegangen, die zum Teil mehrere Einzelpunkte umfassen.

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

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

Als für das vorliegende Aufstellungsverfahren nicht abwägungsrelevant eingestuft wurden insbesondere Stellungnahmen zu der neuen Kindertagesstätte in der Turmstraße und den „Dom-Höfen“. Ebenfalls nicht abwägungsrelevant sind Fragen des Vergaberechts.

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

Soweit in den folgenden Ausführungen grammatikalisch nur die männliche Form verwendet wird, steht diese als Sammelbegriff für das männliche, das weibliche und das dritte Geschlecht.

Stellungnahmen und Beschlussempfehlungen

1 Leitbilder

1.1 Leitbild autogerechte Stadt

1.1.1 Es habe den Anschein, als wolle die Stadtplanung für die Wetzlarer Altstadt zum Leitbild der „autogerechten Stadt“ aus der Nachkriegszeit zurückkehren.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

In dem in den Nachkriegsjahren entwickelten Leitbild der autogerechten Stadt ordneten sich alle Planungen den Bedürfnissen eines ungehinderten Verkehrsflusses unter. Um Raum für den zunehmenden motorisierten Individualverkehr zu schaffen wurden, auch mit Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz und historisch gewachsene Stadtstrukturen, mehrspurige Hauptverkehrsstraßen durch die Städte gebaut. Für den Fuß- und Radverkehr wurden Unterführungen angelegt, damit der Kfz-Verkehr möglichst ungehindert fließen konnte. Es wurden auch Parkhäuser in Innenstadtbereichen errichtet. Diese sind aber im Zusammenhang mit der damals angestrebten Entmischung unterschiedlicher Nutzungen zu sehen: Wohngebiete wurden in Stadtrandlage ausgewiesen, ebenso Gewerbegebiete. In der Innenstadt sollte vorrangig Raum für öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden, die zu erreichen nicht nur den Bau neuer Straßen, sondern auch von Parkplätzen und Parkhäusern notwendig machte. Auch in Wetzlar sind Zeugnisse aus dieser Zeit vorhanden.

Die Stadtentwicklung unterliegt allerdings einem ständigen Wandel. So wurde schon in den 1970er Jahren erkannt, dass das Leitbild der autogerechten Stadt zu einseitig war und vielfach den Menschen außer Acht gelassen hat. Mit der Wiederentdeckung der Nutzungsmischung innerhalb der Quartiere entstand zwar Dichte und Urbanität. Geblieben ist allerdings die Kleinteiligkeit der Erschließungsanlagen. Auch die Straßen und Gassen der Wetzlarer Altstadt sind nicht für den Pkw konzipiert. Um die Wohnstandortqualität in der Altstadt zu verbessern, gilt es daher, den Pkw-Verkehr herauszunehmen und in einem Randbereich, im Übergang zu leistungsfähigen Stadtstraßen, zu konzentrieren. Diesem Zweck dient das geplante Parkhaus in der Goethestraße.

1.2 Leitbild autofreie Altstadt

1.2.1 Die meisten deutschen Städte hätten längst damit begonnen, autofreie Innenstädte einzurichten. Die Wetzlarer Altstadt sei als Standort für Wohnen, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, wie auch als Ziel für Besucher von hoher Qualität, die es zu bewahren gelte. Daher solle dem motorisierten Individualverkehr die Zufahrt in die Altstadt erschwert bzw. gänzlich zu verwehrt werden.

Wetzlar sei diesen Weg noch in den 1970er Jahren mitgegangen, indem die Haupteinkaufsstraßen zu Fußgängerzonen erklärt und Parkplätze am Rand der Altstadt geschaffen worden seien. Die heutigen Entscheidungsträger im Parlament plädierten umgekehrt dafür, den Autoverkehr so nah wie möglich ins Zentrum zu leiten. Wollen sie damit etwa dem Wunsch einzelner Ladenbetreiber nachkommen? Diese argumentieren, das sei ein wesentlicher Grund für das Einbrechen ihrer Umsätze. Tatsächlich jedoch liegt die Ursache dafür in den Umwälzungen im Handel durch den zunehmenden Trend zum Einkauf übers Internet. Der allerdings wäre auch nicht durch ein neues Parkhaus in ihrer Nähe aufzuhalten oder gar umzukehren.

Durch die Erweiterung der Fußgängerzonen und abgesperrte Einwohnerstraßen solle der motorisierte Individualverkehr nach außerhalb der Stadtmauern verwiesen werden.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Mit der Planung des Parkhauses am Rande der Altstadt soll gerade ein Beitrag dazu geleistet werden, den motorisierten Individualverkehr in der Altstadt zu reduzieren. Daher werden mit der Planung des Parkhauses auch die Voraussetzungen geschaffen, u.a. den Domplatz und den Fischmarkt vom Pkw-Verkehr zu entlasten. Das geplante Parkhaus in der Goethestraße dient damit gerade auch dem in der Stellungnahme thematisierten Leitbild der autofreien Altstadt.

Den motorisierten Individualverkehr auf weiter entfernte Flächen zu verweisen, würde die Wege zusätzlich verlängern und wäre im Hinblick auf die angestrebte Unterstützung der Gewerbetreibenden in der oberen Altstadt kontraproduktiv.

Es ist unbestritten, dass der stationäre Facheinzelhandel vor allem bei Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs durch den Onlinehandel Umsatzabflüsse erfährt. Diesen Umsatzabflüssen kann vom Einzelhandel durch eine Kombination von Internetpräsens und Ladenangeboten, durch den Erlebniseinkauf, durch den gemeinsamen Onlineauftritt aller Fachgeschäfte aus der Altstadt usw. entgegengewirkt werden.

Die Stadt Wetzlar kann nur die Rahmenbedingungen für den stationären Facheinzelhandel verbessern. Hierzu zählt auch das Parkhaus in der Goethestraße. Unabhängig davon dient das Parkhaus nicht ausschließlich den Einzelhändlern und ihren Kunden, sondern sämtlichen publikumswirksamen Nutzungen einschließlich dem Dom und der Freilichtbühne Rosengärtchen zur Belebung der Altstadt sowie den Anwohnern.

1.2.2 Häufig werde das Leitbild der „Autofreien Altstadt" falsch verstanden. Es könne nicht heißen, alle Autos von Plätzen und Gassen fernzuhalten und keine Parkmöglichkeiten mehr zuzulassen. Wer in der Altstadt lebt, erlebe das Parkgeschehen, auch auf dem Domplatz, nicht als belästigend. Der Pkw-Verkehr werde vielmehr auch als belebendes Element für die Atmosphäre in der Altstadt empfunden.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Parallel zur vorliegenden Bauleitplanung ist eine städtebauliche Aufwertung u.a. des Domplatzes und des Fischmarktes vorgesehen, mit dem Ziel, die Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu steigern. Hierzu soll der Kfz-Verkehr zukünftig weitestgehend aus diesen Bereichen verbannt werden. Altstadtbewohner sollen dennoch auch zukünftig die Möglichkeit haben, ihre Wohnung direkt anzufahren, um Waren und/oder Personen ein- und auszuladen.

Die Zahl der Anwohnerparkplätze von ca. 150 im Bezirk Altstadt ist nicht vermehrbar. Aber der Kfz-Bestand im Bezirk Altstadt hat zwischen 2011 (793 Kfz) und 2019 (931 Kfz) zugenommen. Die Zahl der ausgegebenen Anwohnerparkausweise ist im gleichen Zeitraum von 302 auf 350 gestiegen. Das geplante Parkhaus wird auch den Anwohnern der Altstadt ein Angebot unterbreiten, ihre Fahrzeuge nach Be- und Entladetätigkeiten wohnungsnah gesichert und witterungsunabhängig unterzustellen.

Nicht jeder wird das Parkgeschehen auf dem Domplatz als belebendes Element empfinden, denn die hiervon ausgehenden Störwirkungen reduzieren unzweifelhaft die Aufenthaltsqualität. Diese soll aber gerade verbessert werden, daher wird an dem Planvorhaben „Parkhaus Goethestraße“ als Voraussetzung für u.a. verkehrslenkende Maßnahmen auf dem Domplatz festgehalten.

1.2.3 „Autofreie Altstadt" bedeute nicht, die Straßen und Plätze „leerzufegen", sondern keine neuen Anlässe zu schaffen, die Altstadt von außen mit dem Auto anzufahren und für Autofahrer attraktiv zu machen - zum Beispiel durch ein neues Parkhaus im Zentrum. „Autofrei“ bedeute keinen Durchgangsverkehr zuzulassen und den ÖPNV attraktiv zu machen (Zeittakte, Tarife, Streckennetz) sowie kostbare Grün- und Freiflächen für die Erholung und das Stadtklima zu bewahren. Es bedeutet, das gewachsene Erscheinungsbild der Straßen und Plätze der Wetzlarer Altstadt in seiner heutigen Vielfalt und Lebendigkeit zu akzeptieren, zu schätzen und zu pflegen.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein Parkhaus erzeugt keinen Verkehr. Ein Parkhaus hilft nur dabei, bereits vorhandene Bedarfe zu konzentrieren und so unnötige Parksuchverkehre, regelwidriges Parken usw. zu vermeiden. Das Parkhaus in der Goethestraße am Rande der Altstadt kann keinen Durchgangsverkehr in die Altstadt ziehen, denn die Goethestraße hat keine Verbindungsfunktion, die für den Durchgangsverkehr (z.B. von der Konrad-Adenauer-Promenade zur Hausertorstraße) von Interesse sein könnte. Auf der anderen Seite ist es erklärtes Ziel der Stadt Wetzlar, die Altstadt durch publikumswirksame Nutzungen zu beleben, so dass es durchaus ein Ziel ist, Anlässe für junge und alte Menschen zu schaffen, die Altstadt zu besuchen.

Der ÖPNV ist Gegenstand der bereits in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Lokalen Verkehrsplanes. Ziel ist es dabei auch im Rahmen der städtebaulichen Aufwertung der oberen Altstadt die ÖPNV-Anbindung und somit die Erreichbarkeit der oberen Altstadt für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern. So soll z.B. der City-Bus in den ÖPNV integriert werden. Eine vollkommene Ersetzung des motorisierten Individualverkehrs in die Wetzlarer Innenstadt wird hingegen nicht angestrebt. Beachtlich ist hierbei, dass der Einzugsbereich der Stadt Wetzlar vor allem Kleinstädte und Gemeinden des ländlichen Raumes umfasst, deren Bewohner für ihre Reisen vorwiegend den Pkw benutzen bzw. sogar auf diesen angewiesen sind.

Die Themen Grün- und Freifläche, Stadtklima und Ortsbild werden im Zusammenhang mit den Kapiteln 7 und 10 angesprochen.

1.2.4 Insbesondere für alte Menschen und Behinderte müsse es auch weiterhin möglich bleiben, mit dem Auto z.B. auf dem Fischmarkt tagsüber kurz parken zu können, um in der Apotheke oder beim Bäcker einzukaufen. Statt das Parkhaus zu nutzen werden Kunden weiterhin im Bereich Domplatz/Fischmarkt parken, ggf. auch illegal.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme lässt außer Acht, dass vergleichbare Betriebe in der als Fußgängerzone gestalteten Altstadt heute schon nur zu Fuß aber nicht mit dem Pkw zu erreichen sind.

Im Rahmen der vorgesehenen städtebaulichen Aufwertung, die durch den Bau des Parkhauses in der Goethestraße ermöglicht wird, sollen auch der Domplatz und der Fischmarkt vom Verkehr entlastet werden. Die Einrichtung von Sonderparkplätzen soll hierbei ebenfalls geprüft werden. Diese gestalterischen und verkehrslenkenden Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

2. Bedarfsnachweis

2.1 Es gebe keinen Bedarf für ein (weiteres) Parkhaus. Das von der Stadt in Auftrag gegebene Lademacher-Gutachten (2015) stelle fest, dass in der Altstadt - Lahninsel, Avignon-Anlage, Hauser-Gasse und Haarplatz nur gegen 10 Uhr und nachmittags gegen 16 Uhr eine Auslastung von 80% erreicht wird. Auch die Kunden- und Anwohnerplätze würden nie die Auslastung von 80% überschreiten. Nur nachts liege sie bei 100%, aber nur wegen vieler Falschparker. Beziehe man die Kapazitäten der Großparkplätze am Rande der Altstadt mit ein, gehe die Auslastung auf rund 70% zurück. Von den 130 Parkplätzen im Stadthaus und in der Stadthalle würden sogar nur maximal 40% genutzt. Das bedeute 62 Autos im Stadthaus (damals 156 Plätze). Folglich müssten nicht 130 Plätze ersetzt werden, sondern nur 62. Die Verbannung von rund 40 weiteren Autos vom Domplatz und Fischmarkt (und Kornmarkt) sei in Anbetracht von 2.158 nachgewiesenen Stellplätzen in und an der Altstadt kein Problem.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das „Konzept für den ruhenden Verkehr in der Altstadt“ vom November 2015 untersucht den gemeinhin als „Altstadt“ bezeichneten Bereich. Die Abgrenzung lässt sich wie folgt beschreiben (im Uhrzeigersinn): Friedrich-Ebert-Platz - Karl-Kellner-Ring bis Einmündung Langgasse - Hausertorstraße/Hausergasse - Rosengärtchen - Konrad-Adenauer-Promenade - Stadthalle - Avignon-Anlage - Friedrich-Ebert-Platz.

In der so begrenzten Altstadt stehen rd. 1.200 Parkstände im öffentlichen Raum und weitere 1.200 Stellplätze auf privatem Grund zur Verfügung. Allerdings setzt sich das Angebot „aus einer Vielzahl von Standorten mit zum Teil kleinteiligen Flächen mit einem oder zwei Parkständen“ zusammen. Nur 5 Anlagen bieten über 75 Parkstände auf einer zusammenhängenden Fläche an. Dieses Angebot deckt zwar an einem Großteil der Tage im Jahr die Grundnachfrage nach Parkraum ab. Seine wesentliche Schwäche ist aber die Kleinteiligkeit des angebotenen Parkraumes. Genau hier setzt der Bebauungsplan „Parkhaus Goethestraße“ an.

Die Auslastung der Tiefgarage des Stadthauses am Dom ist ebenso wie die Auslastung der Tiefgarage der Stadthalle schwach. In den beiden Tiefgaragen überschreitet die Belegung nicht die Marke von 40%. Das Gutachten führt die geringe Auslastung auf die bauliche Ausführung dieser Parkbauten zurück, die für „aktuelle Fahrzeuge“ schlecht zu befahren sind, so dass viele Parkraumsuchende aus nachvollziehbaren Gründen von der Benutzung absehen.

Nicht unberücksichtigt bleiben darf auch, dass die Tiefgarage der Stadthalle vorrangig dem Stellplatznachweis des Restaurants/Hotels und der Stadthalle dient. Das öffentliche Parken in der Tiefgarage der Stadthalle ist folglich nur außerhalb von Veranstaltungen für Kurzzeitparker möglich.
Ferner ist zu berücksichtigen, dass im Erhebungszeitraum das Stadthaus am Dom nicht vollumfänglich genutzt wurde und entsprechend auch das Parkhaus nicht unter Vollauslastung stand. Dies wird sich bei einer Neubebauung und hiermit einhergehender Neubelebung durch die Domhöfe ändern.

Die in der Stellungnahme angesprochene Auslastung von 100% bezieht sich auf die Auslastung der für Bewohner reservierten Parkstände in den Abend- und Nachtstunden. Die hohe Auslastung ist nicht überraschend, da 350 ausgegebenen Anwohnerparkausweisen nur ca. 150 Anwohnerparkplätzen gegenüberstehen. Das Gutachten führt diese hohe Auslastung folgerichtig auf den offensichtlich noch höheren Bedarf, aber auch Falschparker zurück. Die Auslastung könnte durch die vermehrte Inanspruchnahme der Großparkplätze am Rande der Altstadt zwar reduziert werden, allerdings „scheuen vermutlich viele Bewohner den Weg“ von diesen Parkplätzen bis zur Wohnung. Dieser Sachverhalt stellt, unabhängig von Diskussionen hinsichtlich der Zumutbarkeit an zurückzulegenden Wegelängen zwischen Wohnung und potenziell verfügbaren Stellplätzen, einen Standortnachteil der Altstadt als Wohnstandort gegenüber anderen Wohnlagen dar. Da die Stadt Wetzlar eine Versorgung auch der Bewohner der Altstadt mit wohnungsnahen Parkplätzen anstrebt, um das Wohnen in der Altstadt zu stärken, wird von einem zusätzlichen Bedarf an Anwohnerstellplätzen ausgegangen. Die Analyse verdeutlicht zudem, dass nur ein Angebot an komfortablen Parkständen und Stellplätzen in räumlicher Nähe zu dem jeweiligen Zielort (Ladengeschäft, Arbeitsplatz, Wohnung usw.) angenommen wird.
Im Übrigen gibt das Lademacher-Gutachten auf der Seite 24 unter der Rubrik „Wohnen in der Altstadt, Bewohner und Besucher“ den Hinweis, dass das Potential von zusätzlichem Parkraum für Bewohner in der neu zu errichtenden Tiefgarage im (neuen) Stadthaus, dem zu renovierenden Parkhaus an der Stadthalle oder an einem neuen Standort zu evaluieren sei. Hierzu ist anzumerken, dass in den Dom-Höfen bisher öffentlich nutzbare Parkstände entfallen werden. In dem zu sanierenden Parkhaus der Stadthalle wird es im Rahmen des Möglichen darauf ankommen, den Komfort zu erhöhen, was im Zweifel zu Lasten der Gesamtzahl der Stellplätze bei gleichzeitiger Führung des Stellplatznachweises für die Stadthalle wirkt.
Genau hier soll das geplante Parkhaus in der Goethestraße Abhilfe schaffen. Es sollen ausreichend breit bemessene und bequem anfahrbare Stellplätze für die verschiedenen Nachfragegruppen angeboten werden. Unter Berücksichtigung von Topographie und Gehwegeentfernung dürfte sich der Einzugsbereich des geplanten Parkhauses wie folgt grob umreißen lassen: Pariser Gasse - Arnsburger Gasse - Kornmarkt - Gewandsgasse - Liebfrauenberg - Eisenmarkt - Krämerstraße - Domplatz -Kirchstraße. Der erwartete Einzugsbereich wird im Folgenden als „obere Altstadt“ bezeichnet.

In der oberen Altstadt werden spätestens mit dem Abbruch des Stadthauses am Dom und dem Wegfall von Stellplätzen im öffentlichen Raum im Rahmen der geplanten städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen auch bei rein numerischer Betrachtung zu wenige Parkstände und Stellplätze zur Verfügung stehen.

2.2 Das Lademacher-Gutachten von 2015 stelle fest, dass man nur wenige Meter laufen müsse, um in die Altstadt zu gelangen. Der Parkhausbau bringe kaum Zeit- und Raumersparnis.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Zutreffend ist, dass mehrere Stellplatzanlagen vorhanden sind, von denen die Altstadt in wenigen Gehminuten erreichbar ist. Diese liegen allerdings angrenzend an die untere Altstadt. Das Defizit in der oberen Altstadt lässt sich hierdurch nicht mindern. Zu seiner Reduzierung bedarf es des geplanten Parkhauses in der Goethestraße.

2.3 Das Lademacher Gutachten von 2015 sei überholt und daher eine veraltete Grundlage.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Gegenüber der Analyse von 2015 haben sich folgende Randbedingungen geändert:

- Das Stadthaus am Dom soll abgerissen werden. Hiermit entfällt auch die öffentliche Tiefgarage.
- Der Ersatzneubau Dom-Höfe wird zwar auch eine Tiefgarage erhalten, diese wird wegen der Führung des Stellplatznachweises für das Objekt aber Bewohnern und Beschäftigen der Dom-Höfe vorbehalten bleiben.
- Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen in den Dom-Höfen entsteht ein zusätzlicher Stellplatzbedarf für Kunden und Besucher. Dieser soll, soweit er nicht in der Tiefgarage der Dom-Höfe gedeckt werden kann, entsprechend den Vorgaben der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar abgelöst werden.
- Der Domplatz und der Fischmarkt sollen aufgewertet werden. Um hier die Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu steigern, soll der Kfz-Verkehr zukünftig weitestgehend aus diesen Bereichen verbannt werden.

Vor diesem Hintergrund hat Lademacher die Situation des ruhenden Kfz-Verkehrs 2020 neu bewertet und kommt in Fortführung der Untersuchung von 2015 zu dem Ergebnis, dass die bestehenden, am Rande der Altstadt liegenden Anlagen nur bedingt in der Lage sind, den Parkraumbedarf in der oberen Altstadt zu decken. Dies liege u.a. an deren Erreichbarkeit, denn mit Ausnahme des Parkhauses „Stadthalle“ liegen alle Parkierungsanlagen in den tieferliegenden Bereichen der Altstadt. Daher sei auch ein zusätzliches Angebot an Parkraum für die Bewohner in der oberen Altstadt außerhalb des öffentlichen Straßenraums sinnvoll. Viele Bewohner haben dort keine Möglichkeit, das Fahrzeug auf dem Grundstück abzustellen und in den engen Gassen herrscht besonders in den Abend- und Nachtstunden ein hoher Parkdruck. Da sich die Nutzungszeiträume von allgemeinen Tagesnutzern und den Anwohnern zeitlich nicht oder nur gering überlagern, empfiehlt sich eine Anlage, die eine Doppelnutzung zulässt. Mit dem geplanten Parkhaus wird dieser Empfehlung gefolgt.

2.4 Lademacher (2015) spreche im Hinblick auf die Lokalisierung des Stellplatzbedarfs aber auch schon die Bequemlichkeit der Bewohner und den „ungünstigen" Parkbau der Stadthalle an. Es gehe also einzig und allein um Bequemlichkeit, die sich die Stadt rund 10 Millionen kosten lassen möchte. In der Stadthalle könnten nachgewiesenermaßen auch große Autos parken.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Stellungnahme reflektiert auf die Distanzempfindlichkeit von Fußgängern. Fakt ist, dass Bewohner nur Parkstände und Stellplätze in möglichst geringer Entfernung zur eigenen Wohnung annehmen. Mit dem Parkhaus in der Goethestraße soll ein bisher in der oberen Altstadt nicht vorhandenes Angebot an komfortablen Stellplätzen geschaffen werden, das auch von den Bewohnern als attraktive Alternative wahr- und angenommen wird, um im Gegenzug in der oberen Altstadt weitere Verkehrsberuhigungsmaßnahmen umsetzen zu können.

Die Stadthalle ist auch deshalb keine Alternative zu dem geplanten Neubau in der Goethestraße, die die Stellplätze bei Veranstaltungen für diese reserviert werden müssen und damit nicht der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

2.5 Interessant sei, dass in dem Lademacher-Gutachten (2015) festgestellt werde, dass das Forum in Bezug auf die Gehwegentfernungen im Vergleich mit der Altstadt keine wesentlichen Vor- oder Nachteile aufweise. Dass man am Forum ein weiteres Parkhaus benötige, erscheine also genauso abwegig wie in Bezug auf die Altstadt.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Untersuchung widmet dem Vergleich des Parkraumangebotes und der Lagequalität zwischen der Altstadt und dem Forum Wetzlar ein eigenes Kapitel. Dort wird u.a. ausgeführt, dass man bei einem Einkaufszentrum mit angebundenem Parkhaus allein wegen der räumlichen Einheit den Fußweg meist geringer erachte, als wenn man durch eine nicht homogene Nutzungsstruktur laufe. Die reine Gehwegeentfernung ist jedenfalls kein geeignetes Kriterium für einen Vergleich zwischen Einkaufszentrum und Altstadt.

2.6 Die Stadt Wetzlar erläutere nicht, wie sich das Parkhaus in das von der Stadt beschlossene Innenstadtentwicklungskonzept (kurz „ISEK“) einbette. Sowohl nach dem ISEK-Konzept als auch nach zahlreichen dokumentierten Beobachtungen der Bürgerinitiative gebe es hinreichend Parkplätze in der Altstadt und unmittelbar rund um die Altstadt. Es bestehe keine Notwendigkeit zum Bau eines weiteren überdimensionierten Parkhauses.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Innenstadtentwicklungskonzept (ISEK) soll den Rahmen bilden für die Stadtentwicklung für einen Zeitraum von 20 Jahren und ist als beschlossene informelle Planung als Belang in die Abwägung zu stellen. Konkrete Bedarfsermittlungen wurden in diesem Rahmen nicht vorgenommen. Ein wesentlicher Baustein des Konzeptes war folglich auch die Forderung nach der Erstellung des „Altstadtparkkonzeptes“, an dem sich auch die vorliegende Bauleitplanung orientiert.

Das ISEK stellt darüber hinaus inhaltlich fest, dass der ruhende Verkehr ein wesentlicher Bestandteil einer stadtverträglichen Mobilität ist. Bewohner, Berufspendler und Gäste der Stadt wünschten eine schnelle und einfache Anfahrt zu ihren Zielpunkten sowie Parkmöglichkeiten in der Nähe zu diesen. Die Wetzlarer Innenstadt verfüge über eine große Anzahl von Parkmöglichkeiten, insbesondere in den Bereichen südlich der Altstadt. In der Altstadt selbst kämen die Tiefgaragen unter dem Stadthaus am Dom und an der Stadthalle hinzu. Der Wegfall der Tiefgarage unter dem Stadthaus am Dom als öffentliches Parkhaus und die qualitativen Probleme des Parkhauses an der Stadthalle sind bekannt. Eine rein numerische Betrachtung reicht für die Bedarfsermittlung nicht aus, denn es kommt darauf an, dass die Parkstände und Stellplätze dort angeboten werden, wo sie der Kraftfahrer auch annimmt.

Der ruhende Verkehr muss „städtebaulich verträglich und nutzerorientiert in die Innenstadtstruktur integriert“ werden, um das Ziel, die Innenstadt perspektivisch durch attraktive Wohnnutzung, einen vitalen Einzelhandel, interessante Funktionen und vor allem reizvolle Außenräume neu zu beleben, erreichen zu können. Das ISEK hat den Bau von Parkhäusern nicht ausgeschlossen. Es wird nur darauf hingewiesen, dass sich diese „städtebaulich einfügen und hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes der (unmittelbaren) Umgebung unterordnen“ sollen. Damit besteht auch hier kein Widerspruch zur vorliegenden Konzeption. Die vorliegende Parkhausplanung baut vielmehr auf dem ISEK auf und konkretisiert die dort angeführten Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge.

2.7 Der als Argument genannte Wegfall von 130 Parkplätzen aus dem ehemaligen Stadthaus am Dom sei nicht sachgerecht, da es sich hier um diejenigen Tiefgaragenparkplätze handelt, die ursprünglich für Veranstaltungen im Saal des Stadthauses, Besucher der Stadtbibliothek und des Ausstellungssaals sowie Nutzer der ehemaligen Fraktionsräume und des Hörsaals vorgehalten wurden. Da diese Nutzungen nicht mehr stattfänden, würden auch die zugehörigen Parkplätze nicht mehr benötigt.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem Bau des Stadthaues am Dom erfolgte keine klare Zuordnung der Tiefgarage zu einzelnen Nutzungen in dem Gebäudekomplex. Auf der Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung berechnet, würde sich zudem eine Unterdeckung ergeben. Bei der Neubebauung ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar zu ermitteln und nachzuweisen. Nach dem aktuellen Planungsstand kann die Zahl der hiernach notwendigen Stellplätze unter den Dom-Höfen nicht vollum-

fänglich nachgewiesen werden (der Fehlbedarf wird abgelöst). Für den vorliegenden Abwägungsprozess ist damit festzustellen, dass die Tiefgarage unter den Dom-Höfen jedenfalls nicht mehr öffentlich sein kann. Mit dem Parkhaus Goethestraße sollen die wegfallenden öffentlichen Parkstände ausgeglichen werden.

2.8 Es gehe bei den Plänen und Festsetzungen erkennbar nicht um die Schaffung von Bewohnerparkplätzen, sondern um ein Parkhaus für die Öffentlichkeit.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da das Parkhaus sowohl von Bewohnern als auch Besuchern der Altstadt mit ihren vielfältigen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen genutzt werden kann, besteht der in der Stellungnahme vermutete Widerspruch nicht.

2.9 Der gesamte Bedarf an Anwohnerparkplätzen könne in der Stadthalle nachgewiesen werden. Diese sei trotz Veranstaltungen in der Gesamtbetrachtung untergenutzt.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Zahl der Stellplätze in der Stadthalle ist auf den Bedarf der dortigen Veranstaltungen, des Restaurants und des Hotels abgestimmt. Es sind rd. 260 Veranstaltungen pro Jahr. Eine Doppelnutzung von Stellplätzen ist zwar grundsätzlich zu befürworten. Es ist allerdings nicht möglich, die Stellplätze gleichzeitig Bewohnern der Altstadt anzubieten und sie für Veranstaltungen vorzuhalten. So konnten bisher auch nur 50 Stellplätze in dem Parkhaus der Stadthalle an Dauermieter abgegeben haben. Von diesen Dauermietverhältnissen werden 20 zu kündigen sein, da die Stadt Wetzlar die Stellplätze für die in der Kindertagesstätte „Marienheim“ benötigten Stellplätze verfügbar machen wird. Mithin benötigen die derzeitigen „Dauermieter“ womöglich anderweitigen Ersatz.

2.10 An anderer Stelle in der Altstadt könnten bestehende Parkhäuser aufgestockt werden. Alternativen seien unzureichend untersucht worden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Frage, ob ein bestehendes Parkhaus baulich, technisch und wirtschaftlich aufgestockt werden kann, stellt sich nicht, denn in der Altstadt ist kein entsprechendes Parkhaus vorhanden.

2.11 Statt einem Parkhausneubau sollten Shuttlebusse von umliegenden Stellplatzanlagen und Parkhäusern aus angeboten werden.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Einrichtung von Shuttle-Verkehren ist zwar bei größeren Veranstaltungen eine Alternative, nicht aber bei der Bereitstellung von Stellplätzen für Bewohner und sonstige regelmäßige Nutzer der Altstadt und deren öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen. Das Ziel, die Altstadt vom Straßenparken und vom Parksuchverkehr zu entlasten, würde nicht erreicht.

2.12 Es fehle an einer Erhebung der tatsächlich benötigten Parkplätze.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Erhebung der tatsächlich benötigten Stellplätze wäre für einen vorher abzugrenzenden Einzugsbereich auf der Grundlage der zu kartierenden Nutzungen und der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar hierfür notwendigen Stellplätze zwar grundsätzlich möglich. Es würde sich allerdings um eine Momentaufnahme handeln, die der Dynamik der Stadtentwicklung nicht angemessen Rechnung tragen würde. Die Zahl der tatsächlich benötigten Stellplätze ändert sich aufgrund der Vielzahl von Variablen ständig, genannt seien exemplarisch die Zahl der Bewohner und der Pkw-Besatz pro Haushalt. Die Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner des Bezirks Altstadt hat in den letzten 10 Jahren um 146 (auf 2.340) zugenommen und gleichzeitig ist die Zahl der privaten PKW um 138 (auf 931) angestiegen. Hinzu kommen die Beschäftigten und die Gäste der Gastronomie, die Kunden des Einzelhandels, die Besucher von Altstadt und Dom. Schon diese Auflistung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, zeigt, dass eine solche Momentaufnahme allenfalls bedingt geeignet wäre, den tatsächlichen Bedarf abzubilden. Bei dem geplanten Parkhaus handelt es sich um ein Parkhaus, das den Bewohnern der Altstadt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll, d.h. einer großen und heterogenen Nachfragegruppe, die mit der angesprochenen Erhebung nicht belastbar erfasst werden könnte.

2.13 Die Stellplätze in der Stadthalle seien nicht zu eng. Beim Bau von Stellplätzen in Parkhäusern dürften die Komfortansprüche von SUV-Fahren nicht zum Maßstab genommen werden.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Komfortansprüche von SUV-Fahrer werden nicht zum Maßstab genommen. Wichtiger ist der Stadt Wetzlar, dass allen Kraftfahrer die Möglichkeit des bequemen Ein- und Ausstiegs gegeben wird, denn nur so finden Parkhäuser und Tiefgaragen die Akzeptanz, die notwendig ist, um das Straßenparken zu reduzieren

2.14 Die Planung berücksichtige nicht, dass in den nächsten zwei Jahren in den Bereichen Buderusplatz und Gloelstraße/Bannstraße zwei große Parkhäuser errichtet werden. Sie dienen zwar nicht den Besuchern der Altstadt, sie nehmen aber Druck aus Altstadtrandparkplätzen wie etwa Haarplatz, Garbenheimer Straße, Hausertorstraße und Zwacksche Lahninsel, die dann sehr wohl für Altstadtbesucher zur Verfügung stünden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die beiden neuen Parkhäuser dienen dem Nachweis notwendiger Stellplätze aus den Bauvorhaben der Volkshochschule und dem „Modus“ in der Bahnhofstraße sowie dem Kreishaus des Lahn-Dill-Kreises. Sie reduzieren den Parkdruck auf den aufgezählten Altstadtrandparkplätzen. Diese liegen aber der unteren Altstadt zugeordnet und sind daher keine Alternative zu dem geplanten Parkhaus in der Goethestraße. Es kann im Übrigen nicht davon ausgegangen werden, dass diese Anlagen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen können.

2.15 Der Neubau der Dom-Höfe sehe eine Parktiefgarage nur für die Mieter vor. Besucher der geplanten Kinos fänden dort keine Parkplätze, obwohl es nach der Stellplatzverordnung Sache des Betreibers wäre, entsprechende Plätze vorzuhalten. In der politischen Diskussion werde immer wieder darauf verwiesen, dass das Parkhaus Goethestraße für diese Besucher nutzbar sein solle. Es dürfe jedoch niemals Aufgabe der Stadt oder einer hundertprozentigen Stadttochter (SEG) sein, mit Geldern des Steuerzahlers für das Interesse eines privaten Investors eine Parkgarage zu bauen.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das geplante Parkhaus dient nicht dem Nachweis notwendiger Stellplätze für die Dom-Höfe. Es handelt sich vielmehr um ein öffentliches Parkhaus, das allen Anwohnern und

Besuchern Wetzlars zur Verfügung steht, sofern freie Plätze vorhanden sind. Grundsätzlich können viele vorhandene Nutzungen in der Altstadt die Anforderungen aus der Stellplatzssatzung aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation der Altstadt nicht erfüllen. Auch zur Deckung für die durch diese Nutzungen ausgelösten Stellplatzbedarfe dient das Parkhaus.

Dort, wo der Stellplatznachweis nicht auf dem jeweiligen Grundstück geführt werden kann, können die Stellplätze der Stadt gegenüber abgelöst werden. Auch die in der Tiefgarage der Dom-Höfe nicht nachweisebaren notwendigen Stellplätze sind abzulösen. Das geplante Parkhaus wird durch die so vereinnahmte Ablösesumme zwar mitfinanziert. Die Notwendigkeit der Ablösung zeigt aber, dass das geplante Parkhaus nicht der wirtschaftlichen Entlastung der Investoren dient.

2.16 Warum sei es nicht möglich unter den neuen Dom-Höfen ausreichend Parkraum zu schaffen?

Beschlussempfehlung

Die Frage wird zur Kenntnis genommen.

Die Dom-Höfe grenzen auf Seite der Blaunonnengasse und der Straße Brodschirm an eine historische Bebauung an. Bei dem Fachwerkhaus Brodschirm 6 aus dem Jahr 1356 handelt es sich um das älteste noch erhaltene Gebäude in der Altstadt. Die Erweiterung der geplanten Tiefgarage würde eine weitere Vertiefung der Baugrube voraussetzen. Die hiermit verbundene Gefährdung der historischen Bebauung wäre schlicht zu groß.

2.17 Die Auswirkungen von Corona hätten gezeigt, dass aufgrund verstärktem Horne Office künftig weniger Fahrten zum Arbeitsplatz stattfinden und noch mehr Einkäufe ins Internet verlagert würden. Beides werde zu einem deutlichen Rückgang des innerstädtischen Pkw-Verkehrs und zu einem geringeren Parkplatzbedarf führen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Trends mögen zwar zu einer Begrenzung des innerstädtischen Pkw-Verkehrs und zu einer geringeren Umschlagshäufigkeit von Parkständen und Stellplätzen führen. Die Zahl der Pkw und damit den Stellplatzbedarf vermindern sie aber nicht, denn trotz derzeitig veränderter Rahmenbedingungen und damit auch Verhaltensweisen bleibt das städtische Ziel bestehen, durch die Stärkung vielfältiger Nutzungsangebote die Altstadt zu beleben.

2.18 Es stelle sich die Frage, ob die Altstadt an fehlenden Parkplätzen, zu weiten Wegen oder am Onlinehandel und der Sogwirkung des Forums leide. Dagegen würden auch keine neuen Parkplätze helfen.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Wenn auch die obere Altstadt i.S. des Innenstadtentwicklungskonzeptes ISEK in ihrer Urbanität aufgewertet werden soll, sind hierfür auch komfortable Parkstände und Stellplätze notwendig. Auf dieses zusätzliche Angebot zu verzichten, käme auch einem Verzicht auf die Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen gleich, die notwendig sind, um die Wettbewerbssituation der Gewerbetreibenden der oberen Altstadt gegenüber dem Onlinehandel und dem Forum zu verbessern.

2.19 Es sei immer wieder betont worden, dass sich die Wetzlarer Geschäftsleute eine Belebung der oberen Altstadt durch dieses Parkhaus erhoffen. 2019 seien 52 der 91 Gewerbetreibenden in der oberen Altstadt befragt worden. Die Umfrage unter Geschäftsleuten und Restaurantbetreibern in der oberen Altstadt habe gezeigt, dass nur eine Minderheit für ein Parkhaus in der Goethestraße sei.

Nur 21,1 % der befragten Gewerbetreibenden begrüßten den Bau eines Parkhauses in der Goethestraße. Sie nähmen den Abriss und den Umzug der Kita-Marienheim dafür in Kauf.

32,7 % hätten sich dagegen ausgesprochen.

23,1 % hätten sich neutral geäußert.

23,1 % hätten keine Stellung beziehen wollen.

36,36 % der befragten Gewerbetreibenden würden es besser finden, wenn am Rand der unteren Altstadt (z.B. am Rathaus) ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden würden.

47,27 % blieben zu dieser Frage entweder neutral oder wollten sich nicht dazu äußern.

Nur 16,36 % der Befragten würden es NICHT besser finden, wenn am Rand der unteren Altstadt (z.B. am Rathaus) ausreichend Stellplätze zur Verfügung gestellt werden würden.

34,54 % der befragten Gewerbetreibenden (Geschäftsinhaber/innen und Restaurantbesitzer/innen) glaubten NICHT, dass sie durch ein Parkhaus in der Goethestraße spürbar mehr Kunden bekommen.

43,63 % blieben zu dieser Frage entweder neutral oder wollen sich nicht dazu äußern.

Nur 21,81 % der Befragten glaubten, dass sie durch ein Parkhaus in der Goethestraße spürbar mehr Kunden bekämen.

Da sich viele Gewerbetreibende bei der Umfrage ahnungslos zeigten und sagten, dass sie nie informiert worden seien, müsste diese Information mit allem Für- und Wieder erst erfolgen. Die Auseinandersetzung sei durch das Video des Verfassers der Stellungnahme gerade erst in Gang gesetzt worden.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der mit dieser privaten Befragung unternommene Versuch, Pro und Contra zur Errichtung eines Parkhauses zu ermitteln, wird zur Kenntnis genommen. Es bleiben jedoch Fragen der Unabhängigkeit, der Repräsentativität und der Abgeschlossenheit der Meinungsbildung, sodass die in der Stellungnahme des Einwenders verarbeiteten Daten eher einer Momentaufnahme gleichkommen. Auch wird es bei städtebaulichen Projekten und dabei betrachteten Einzelfragen nach allen Erfahrungen wohl nie zu einem einheitlichen Meinungsbild kommen. Dies ist auch nicht erforderlich, da das geplante Parkhaus im Zusammenhang mit weiteren städtebaulichen Maßnahmen und Maßnahmen der Verkehrsberuhigung steht, die in ihrer Summe die Attraktivität der oberen Altstadt u.a. für Besucher und Bewohner im Vergleich zu anderen Quartieren erhöhen und zudem die Erreichbarkeit mit Rettungsmitteln verbessern sollen. Unabhängig davon wird davon ausgegangen, dass die Altstadtpotenziale auch neue Anwohner, Geschäftsreibende und sonstige Nutzer anziehen muss, um langfristig attraktiv zu sein und einem Fortschreiten des Leerstands von Läden und Wohnungen etwas entgegenzusetzen. Das Parkhaus als ein Baustein zur Belebung der Altstadt dient daher durchaus nicht ausschließlich den bestehenden Geschäftstreibenden, die Adressat der Umfrage waren.

2.20 In einer Stellungnahme wird angeregt, das Youtube-Video „Parkhauswahn in Wetzlar“ als Stellungnahme zu werten.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB können im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahmen abgegeben werden. Nach dem Wortlaut des Gesetzes gibt es für Stellungnahmen zwar keine Formvorschriften. Die Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden. Die Notwendigkeit der Schriftform ist aber gerichtlich bestätigt. Lediglich mündlich vorgetragene Argumente, die nirgendwo fixiert werden, reichen nicht aus (BVerwG, B. v. 28.1.1997 - 4 NB 39.96). Ein Youtube-Video reicht für eine wirksame Stellungnahme im Rechtssinne daher nicht aus.

3. Standortwahl, Standortalternativen

3.1 Die Stadt Wetzlar möge begründen, warum ein neues Parkhaus notwendig ist, obwohl das vorhandene nicht genutzt wird und warum die Kontrollen des ruhenden Verkehrs nicht ausreichend durchgeführt werden. Wer werde der Nutznießer des Parkhauses sein? Die Anwohner könnten heute die speziell reservierten Anwohnerparkplätze nutzen. Für Gäste, Besucher, Touristen jeglicher Art stünden bereits heute mehr als genug öffentliche Parkplätze in den Straßen und in einer Vielzahl von bereits bestehenden Parkhäusern (Stadthaus am Dom, Stadthalle, Woolworth, Union, Forum) und Parkplätzen (Avignon-Anlage, Steighausplatz, Schillerplatz, Lahninsel, Haarplatz, Zwacksche Lahninsel, Hausertor, Rathaus, Amtsgericht) zur Verfügung bzw. können mit alternativen Parkkonzepten sehr leicht der Öffentlichkeit zu besonderen Zeiten zugänglich gemacht werden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufzählung bestätigt die Feststellung des Innenstadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2012 und des Konzeptes für den ruhenden Verkehr in der Altstadt 2015, dass sich das vorhandene Angebot an Parkständen und Stellplätzen an die untere Altstadt anschließt und dort konzentriert. Hiervon profitiert vorrangig die untere Altstadt. Das Defizit besteht in der oberen Altstadt. Diesem Defizit soll mit dem Neubau eines Parkhauses in der Goethestraße abgeholfen werden.

Das zusätzliche Angebot richtet sich auch an die Bewohner der oberen Altstadt. Denn 350 ausgegebenen Anwohnerparkausweisen stehen in der Altstadt nur 150 Anwohnerparkstände gegenüber. Nur die genannten Großparkplätze in der unteren Altstadt sorgen dafür, dass kein quantitativer Mangel vorliegt. Die Einrichtung zusätzlicher Anwohnerparkstände ist aufgrund des begrenzten Flächenangebotes und der Wahrung der für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge benötigten Fahr- und Aufstellflächen nicht möglich.

Der ruhende Verkehr wird entgegen der in der Stellungnahme geäußerten Vermutung umfangreich kontrolliert. Dies belegen u.a. die 23.949 in der Innenstadt im Jahr 2019 ausgesprochenen Verwarnungen.

Die Kontrollen werden selbstverständlich auch zukünftig notwendig sein und durchgeführt, allein schon, um im Bedarfsfall die Hilfsfrist von 10 Minuten auch in den engen Gassen der Altstadt gewährleisten zu können.

3.2 Da innerhalb der Dom-Höfe nicht für ausreichend Parkraum für die anhand des Bebauungsplans festgelegten Nutzungen gesorgt werde, sei das Parkhaus in der Goethestraße eine zwingende Voraussetzung für die durch den Bebauungsplan zu schaffenden Rahmenbedingungen. Somit dürften die Bebauungspläne Nr. 410 „Dom-Höfe“ und Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ nicht getrennt betrachtet werden. Das Parkhaus in der Goethestraße erhalte seine Begründung hauptsächlich aus dem gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplatzbedarf der Dom-Höfe. Ohne die dort geplanten Nutzungen wäre ein Parkhaus nicht notwendig. Warum werde in den Dom-Höfen keine Tiefgarage für die Öffentlichkeit geschaffen?

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Parkhaus wäre auch ohne die Dom-Höfe notwendig, denn im Falle einer Sanierung des bestehenden Stadthauses am Dom würde die Zahl der nach der aktuellen nachzuweisenden notwendigen Stellplätze das Angebot der bestehenden Tiefgarage von anfänglich 166 Stellplätzen überschreiten, mit der Folge, dass die Tiefgarage für die Öffentlichkeit geschlossen werden müsste.

Bei den Dom-Höfen als Ersatzneubau für das bisherige Stadthaus am Dom ist die Zahl der notwendigen Stellplätze von Anfang an nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar zu ermitteln und nachzuweisen. Nach dem aktuellen Planungsstand kann die Zahl der notwendigen Stellplätze unter den Dom-Höfen nicht vollumfänglich nachgewiesen werden. Für den vorliegenden Abwägungsprozess ist damit festzustellen, dass die Tiefgarage unter den Dom-Höfen jedenfalls nicht mehr öffentlich sein kann.

Mit dem Parkhaus Goethestraße sollen u.a. die wegfallenden öffentlichen Parkstände ausgeglichen werden. Die in der Stellungnahme vermutete Kausalbeziehung besteht indes nicht, da die Dom-Höfe auch ohne das neue Parkhaus bauaufsichtlich genehmigt werden können (die Stellplätze, die in der Tiefgarage der Dom-Höfe nicht nachgewiesen werden können, können abgelöst werden). Die Stadt Wetzlar nutzt aber den Wegfall der Tiefgarage im Stadthaus am Dom, um ein seit langem bestehendes Defizit an öffentlichen Stellplätzen in der oberen Altstadt auf die Agenda zu setzen und den Neubau voranzutreiben.

Der Standort in der Goethestraße ist Ergebnis einer Alternativenprüfung durch Lademacher planen&beraten, Bochum 03/2020. Lademacher hält zunächst fest, dass ein zusätzliches Angebot an Parkraum für die Bewohner in der oberen Altstadt außerhalb des öffentlichen Straßenraums sinnvoll ist, denn viele Bewohner haben dort keine Möglichkeit, das Fahrzeug auf dem Grundstück abzustellen und in den engen Gassen herrscht besonders in den Abend- und Nachtstunden ein hoher Parkdruck. Sodann werden die vier Standorte einer Abwägung unterzogen, die grundsätzlich erweitert werden könnten:

- Das **Parkhaus Stadthalle** wäre hinsichtlich seiner Lage und der Erreichbarkeit der oberen Altstadt geeignet für ein ergänzendes Angebot. Mit rund 500 m Fußweg zum Domplatz sei das Parkhaus allerdings nicht mehr zum direkten Einzugsbereich zu zählen. Auch entspräche der bauliche Zustand der Anlage mit sehr engen Kurvenradien und kleinen Parkständen nicht mehr einem attraktiven und zeitgemäßen Angebot. Zudem diene das Parkhaus primär dem Veranstaltungsort Stadthalle für deren Nutzung. Bei rund 260 Ereignissen im Jahr sei absehbar, dass hier kein regelmäßiges Angebot an Parkraum im Bestand generiert werden könne. Bei einer Modernisierung wären voraussichtlich breitere Parkstände zu markieren, wodurch sich die Kapazität reduziere. Gegen einen Ersatzneubau spreche, dass weder die Grundfläche vergrößert werden könne noch eine Erweiterung in obere Stockwerke möglich sei. Für eine Kapazitätssteigerung müssten zwangsweise zusätzliche kostenintensive Tiefebenen geschaffen werden.
- Der **Parkplatz am Rathaus** sei von den untersuchten Alternativen mit rund 600 m am weitesten von der oberen Altstadt entfernt und liege als einziger Standort außerhalb des Altstadtrings. Die heutige Kapazität des Parkplatzes sei nicht ausreichend, um den weiteren und den auszugleichenden Bedarf der oberen Altstadt abzudecken. Ein erweitertes Angebot müsse daher durch den Bau einer Parkpalette abgebildet werden. Vor allem sei aber nicht zu erwarten, dass der Standort Rathaus von der Mehrzahl der Nutzer als Angebot für Ziele in der oberen Altstadt akzeptiert werde. Unter der Berücksichtigung, dass auch hier erst durch bauliche Maßnahmen ein adäquates Angebot geschaffen werden könne, sei dieser Standort als Alternative gegenüber einem zentraleren Ort als ungeeigneter zu bewerten.
- Bezüglich der externen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und der Lage zur Altstadt biete der **Parkplatz Lahninsel** gute Voraussetzungen. Zum Domplatz seien es gut 300 - 400 m, die jedoch steil bergauf gingen. Die Wege in die obere Altstadt in den Bereich Kornmarkt und Obertorstraße/Pariser Gasse wären dann mit rund 550 - 600 m schon deutlich weiter. Der Parkplatz Lahninsel sei derzeit gut ausgelastet und biete keine Reserven, um die zusätzliche Nachfrage aus dem Bereich der oberen Altstadt aufzunehmen. Der Bau einer Parkpalette oder eines Parkhauses erscheine wegen der Thematik des Hochwasserschutzes und des Ensembleschutzes (Blick auf Lahnbrücke, Altstadt und Dom) als nicht durchsetzbar. Als Alternative zum Standort Goethestraße sei der Standort Lahninsel daher als nicht geeignet zu bewerten. Zu den Ausführungen von Lademacher ist zu ergänzen, dass den Parkplatz Lahninsel durch eine mehrgeschossige Parkpalette oder ein Parkhaus zu ersetzen zwangsweise zu einem großvolumigen Zweckbau führt, denn hier müsste nicht nur Raum für zusätzliche Stellplätze geschaffen, sondern auch die vorhandenen Parkstände ersetzt werden. Dieser großvolumige Baukörper an prominenter Stelle vor der Kulisse der Altstadt mit ihrer überwiegend kleinteiligen Bebauung würde das Stadtbild massiv beeinträchtigen.
- Ähnlich günstig wie der Parkplatz Lahninsel liege auch der **Parkplatz in der Avignon-Anlage** an der Franziskaner Straße. Der Parkplatz liege unmittelbar an der unteren Altstadt, bis zum Domplatz seien es rund 475 m. Mit derzeit rund 90 Parkständen habe die Anlage aber eine sehr begrenzte Kapazität, die bereits durch die Nachfrage in der unteren Altstadt stark ausgelastet sei. Die in den zurückliegenden Jahren angedachte Realisierung einer Parkpalette zur Erweiterung der Kapazität habe sich bei genauerer Prüfung als nicht umsetzbar herausgestellt. Die Lage innerhalb des Grüngürtels um die Altstadt lasse zwar eine ebenerdige Anlage infolge des Bestandschutzes zu. Bei der Errichtung von Hochbauten sei aber mit hohen Planungswiderständen vonseiten der Baudenkmalpflege zu rechnen, denn die

ehem. Wehranlage der Stadtmauer würde ihre orts- und straßenbildprägende Funktion verlieren. Der Standort könne somit keine zusätzliche Nachfrage an Parkraum aus dem Bereich der oberen Altstadt abdecken.

Als Ergebnis der Alternativenprüfung bleibt festzuhalten, dass sich die Goethestraße am ehesten anbietet, um zusätzlichen Parkraum zu schaffen. Im Verlauf der Goethestraße wiederum steht nur das Gelände des Marienheims für eine Umnutzung zur Verfügung.

3.3 Ein mehrgeschossiges Parkhaus auf der Lahninsel scheide wegen Ensembleschutz aus, der Blick auf die Altstadt würde gestört. In der Stellungnahme wird gefragt, wieso dieses Argument nicht für das Parkhaus am Rosengärtchen gilt. Die Erweiterung des Parkhauses Stadthalle und Neubauten in der Colchester- und Avignonanlage sowie im Rosengärtchen kämen laut Stellungnahme nicht in Frage, weil dort Planungswiderstände zu erwarten seien (Gefährdung der Lufthygiene und Denkmalschutzbelange). Wieso gelte dieses nicht, wenn die Grünfläche des Marienheims bebaut wird? Wieso werde dort eine Grünfläche zerstört, um danach das Parkhaus zu begrünen?

Beschlussempfehlung

Die Inanspruchnahme der Grünfläche erfolgt in Abwägung mit der Befriedung des Stellplatzbedarfs in der oberen Altstadt. Das Ergebnis der unter 3.2 gekürzt wiedergegebenen Alternativenprüfung hat gezeigt, dass der Standort in der Goethestraße der vorhandenen Nachfragesituation am Ehesten Rechnung trägt. Der Standort des geplanten Parkhauses ist auf drei Seiten von Bebauung umgeben, die Abgrenzung zum Rosengärtchen hin übernimmt u.a. die Stadtmauer, die die Wiese auch von der öffentlichen Grünfläche trennt. Die gewählte Architektur trägt dafür Sorge, dass sich das Gebäude in die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung einfügt. Die Detailabstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Zur Lufthygiene bleibt anzumerken, dass diesem Aspekt vor allem durch die geplante Dachbegrünung und die umfangreiche Bepflanzung der Freiflächen zwischen dem Parkhaus und den Grenzen der benachbarten Grundstücke Rechnung getragen wird.

3.4 Parkmöglichkeiten gehörten unterirdisch angelegt. Die Begründung, dass der Domplatz "aus historischen (...) Gründen" nicht unterbaut werden dürfe, mag unstrittig sein. Dann jedoch daraus abzuleiten, dass eine im historischen Altstadtbereich bisher noch nie bebaute Grünfläche, die ebenfalls als historisch zu bewerten ist, mit einem großen Parkhaus bebaut werden darf, erscheine widersinnig.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Behauptung, die bisher dem „Marienheim“ zugeordnete Grünfläche sein nie vorher bebaut gewesen, trifft nicht zu. Dies belegen die aktuellen Grabungen der hessenARCHÄOLOGIE.

Der Bau von Tiefgaragen wird auch von der Stadt Wetzlar grundsätzlich begrüßt. Allerdings müssen die örtlichen Gegebenheiten auch die erforderliche Eignung aufweisen. Diese sind z.B. bei Domplatz als der einzigen potenziellen Alternative im Bereich der oberen Altstadt allein schon aufgrund der kleinräumigen Topografie nicht gegeben. Im Übrigen wird das Öffnen und Unterbauen sowie Umbauen (Rampenanlage für Ein- und Ausfahrt erforderlich!) des in den zurückliegenden Jahren mit öffentlichen Mitteln hergestellten Domplatzes keine wirtschaftlichere Variante sein.

Hinzu kommt, dass die Baumaßnahme am Planstandort ohne größere Auswirkungen auf die Funktionalität und das Gewerbe in der oberen Altstadt durchgeführt werden kann.

Die Grünfläche am Planstandort weist keine Besonderheiten auf, die einer Bebauung entgegengehalten werden könnten. Auf die teilweise Beseitigung infolge der archäologischen Grabungen sei nur am Rande hingewiesen. Stadtökologisch wird die Inanspruchnahme durch die geplante Dachbegrünung und die intensive Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen ausgeglichen.

3.5 Eine autofreie Innenstadt erreiche man nur durch Verlagerung der Parkmöglichkeiten an die Peripherie, wie z.B. Parkhaus auf dem Rathausplatz oder zweite Ebene auf dem Parkplatz vor dem FRANZIS.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich angemerkt sei, dass der Planstandort in der Goethestraße am Rand der Altstadt liegt und durch das zusätzliche Angebot, verbunden mit weiteren Restriktionen z.B. im Bereich von Domplatz, Fischmarkt und Kornmarkt, der Verkehr in der oberen Altstadt reduziert werden soll.

Die beiden angesprochene Alternativen wurden geprüft, mussten aber als ungeeignet verworfen werden.

3.6 Im Bebauungsplan werde auf den Höhenunterschied Untere Altstadt/Domplatz hingewiesen. Wegen dieses Höhenunterschiedes werde jeder, der in der Altstadt einkauft, einen Parkplatz „unten“ bevorzugen, da man mit gefüllten Taschen lieber bergab gehe.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Parkhaus soll nicht nur den Kunden des Einzelhandels, sondern auch den Anwohnern dienen.

3.7 Bei der Untersuchung der Alternativen fehle die Untersuchung einer Tiefgarage unter der Siena-Anlage. Dies sei ein Abwägungsfehler.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Bei der Siena-Promenade handelt es sich um einen Teil des die Altstadt umgebenden Grüngürtels. Die Parkanlage weist nicht nur einen alten Baumbestand auf, sondern ist, vergleichbar dem Rosengärtchen, der Allgemeinheit zugänglich. Die im Falle einer Inanspruchnahme für ein Parkhaus oder eine Unterbauung durch eine Tiefgarage entstehenden Eingriffe in Stadtökologie und Artenschutz sind deutlich größer als bei einer Bebauung des Planstandortes in der Goethestraße. Von daher ist die Siena-Promenade bereits im Vorfeld ausgeschieden worden.

3.8 Der Bau eines Parkhauses am Rathaus wäre eine Alternative. Hier werde um maximal 400 Meter mehr Fußweg in die obere Altstadt gestritten. Wenn die Unterführung zu Rathaus-Parkplatz freundlich und hell gestaltet und die Ampelanlage fußgängerfreundlich geschaltet werde, wäre dieser Standort durchaus möglich und attraktiv.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Rathausparkplatz wurde bereits unter 3.2 thematisiert. Auch eine Aufwertung der Unterführung z.B. durch ein neues Lichtkonzept, vermag die Akzeptanz durch die Bewohner, Kunden und Besucher der oberen Altstadt nicht zu verbessern. Hier ist die Entfernung verbunden mit der Trennwirkung des Karl-Kellner-Rings und dem folgenden Anstieg in die obere Altstadt einfach zu groß.

3.9 Warum sollen der Domplatz, der Fischmarkt und der Kornmarkt autofrei werden? Kurzzeitparkplätze und Behindertenparkplätze am Fischmarkt, Domplatz und Kornmarkt müssten erhalten bleiben. Für Familien mit Kinderwagen und für Besucher/innen, die aufgrund von körperlichen Einschränkungen die obere Altstadt nicht ohne Kfz erreichen können, seien entsprechende Stellplätze auf den in der Nähe liegenden Stadtplätzen (z.B. Domplatz) zu reservieren.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht. Bei einer konzeptionellen Umgestaltung und der Anordnung verkehrslenkender Maßnahmen im Bereich der drei genannten Plätze wird der besondere Bedarf mobilitätseingeschränkter Personen aber gewürdigt.

3.10 Was spreche dagegen, bei großen Veranstaltungen im Dom, sofern sie am Abend stattfinden, die große Fläche des Domplatzes - zeitlich begrenzt - als Parkplatz zu öffnen, so wie es in der Vergangenheit schon mehrfach geschehen ist. So lässt z.B. auch die Stadt Weilburg zu den abendlichen Schlosskonzerten das Parken auf dem Platz vor der Schlosskirche zu.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ nicht, denn es geht nicht um die Befriedigung des Bedarfs bei größeren Veranstaltungen, sondern um Befriedigung der täglichen Nachfrage.

3.11 Statt dem Kino sollten öffentliche Stellplätze geschaffen werden.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Das in dem Ersatzneubau für das bestehende Stadthaus am Dom geplante Kino liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 410 „Dom-Höfe“. Der Bebauungsplan Nr. 410 ist rechtskräftig und es besteht kein städtebauliches Erfordernis, den Bebauungsplan zu ändern.

3.12 Der Standort des Parkhauses sei, anders als in der Begründung angeführt, nicht gewählt worden, weil die KITA umzieht, sondern die KITA werde verlagert, damit ein Parkhaus an die Stelle gebaut werden könne.

Beschlussempfehlung

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Auch für die ursprünglich aus KIP-Mitteln (die inzwischen auf andere Maßnahmen umgelenkt wurden und der Stadt nicht verloren gegangen sind) vorgesehenen Maßnahmen (Brandschutz, Erneuerung der Heizungsanlage) hätte ein immenser Investitionsbedarf bestanden (Gebäudehülle, barrierefreie Erschließung, fehlende Funktionsräume etc.). Um die erforderlichen Maßnahmen durchführen zu können, wäre die Kindertagesstätte für die Dauer der Arbeiten zu verlagern gewesen. Da auch eine zeitlich befristete Verlagerung mit hohen Kosten verbunden ist, hat sich die Stadt Wetzlar dafür entschieden, nach dem Umzug der Kindertagesstätte in die Turmstraße den Standort in der Goethestraße zu restrukturieren und über den Bebauungsplan Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ eine Nachverdichtung vorzubereiten.

3.13 Die Anfahrbarkeit der (Wohn-)Nutzungen müsse gewährleistet sein, aber Parken müsse in der Altstadt verboten werden.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sie wird im Zuge der beabsichtigten Verkehrsberuhigung der Altstadt in den Abwägungsprozess eingestellt. Für das vorliegende Aufstellungsverfahren ergeben sich hieraus keine Änderung.

4. Verkehrsaspekte

4.1 Verkehrliche Auswirkungen

4.1.1 Durch das Parkhaus werde mehr Verkehr in die Altstadt geholt.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Ein Parkhaus erzeugt grundsätzlich keinen Verkehr, sondern ist nur ein Instrument zur Lenkung sowohl des fließenden als auch des ruhenden Verkehrs.

4.1.2 Die Stadt Wetzlar solle ihren Bürgern detailliert darlegen, inwieweit sie mit der Aufstellung des Bebauungsplans ihrer Verantwortung für die Zukunftsfähigkeit, der Sicherung des Wohlstands der Allgemeinheit und der Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität der Anwohner Rechnung trage. Insbesondere durch die Dom-Höfe würden zu bestimmten Zeiten massive Verkehrsschwerpunkte entstehen, die generell und bei Zusammentreffen mit besonderen Ereignissen wie Weihnachtsmarkt, Veranstaltungen, Berufsverkehr die Verkehrsströme in Wetzlar weitläufig beeinträchtigen würden und Rückstaus verursachten und die komplette Umplanungen auch von Ampelschaltungen erforderlich machen würden.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Wetzlar hat sich im Rahmen ihrer Vorsorgepflicht um die Belange aller Bürger zu bemühen und im Bedarfsfall zwischen unterschiedlichen Interessenlagen zu vermitteln. Gerade in ihrer Verantwortung für die Zukunftsfähigkeit der Bewohner und Besucher der Altstadt hat sie den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ gefasst. Denn das zusätzliche Angebot an Stellplätzen bietet die Grundlage, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der oberen Altstadt durchzuführen und damit die Lebensqualität deren Bewohner verbessern. Einher geht hiermit, dass das Parkhaus so angeordnet und so ausgeführt wird, dass es für die unmittelbaren Nachbarn des Planstandortes zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Lebensqualität kommt.

Der Bau der Dom-Höfe als Ersatz für das bisherige Stadthaus am Dom wird gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung nur rd. 15-16% zusätzlichen Verkehr erzeugen, dies wurde in der Abwägung zu dem Bebauungsplanes Nr. 410 „Dom-Höfe“ als vertretbar erachtet. Hierbei wurde auch nicht verkannt, dass es gerade bei dem Ende einer Filmvorführung zu Spitzen bei dem abfließenden Verkehr kommen kann. Betroffen sein wird hiervon, nach dem Bau des Parkhauses in der Goethestraße und der Annahme, dass die Kinobesucher dessen Stellplatzangebot nutzen, der nur rd. 60-70 m lange Abschnitt der Goethestraße zwischen Parkhausausfahrt und Wöllbachertorstraße sein. Eine darüber hinaus gehende großräumige Tangierung des Straßennetzes konnte nicht festgestellt werden.

Für besondere Ereignisse und Großveranstaltungen, wie z.B. den in der Stellungnahme genannten Weihnachtsmarkt, werden im Einzelfall angemessene Regelungen getroffen. Das geplante Parkhaus und die damit vorgesehenen verkehrslenkenden Maßnahmen stellen auch eine Antwort auf den in der Vergangenheit immer wieder feststellbaren Parksuchverkehr mit seinen herausfordernden Auswirkungen auf Fußgänger, Festbesucher, Anwohner, Rettungsmittel dar.

Der Berufsverkehr wurde bei den Erhebungen 2010, 2015 und 2019 bereits erfasst. Auch hieraus ergeben sich keine Erschwernisse, die dem Parkhaus in der Goethestraße entgegengehalten werden könnten.

Verkehrsbeeinflussende Maßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses.

4.1.3 Das Verkehrskonzept berücksichtige die Dom-Höfe nicht, beziehe sich vielmehr lediglich auf den Ist-Zustand, der in keiner Weise ausreichend sei. Für ein geplantes

Kino werde der Parkverkehr viel zu niedrig angesetzt. Die verkehrstechnischen Auswirkungen für den Gesamtkomplex (durch alle vorgesehenen Nutzungen, inklusive täglicher Mehrfachbelegung/Rotation von Parkplätzen für Kino, Gastronomie, Museum, Einzelhandel, Veranstaltungen zusätzlich zu Parkplätzen für Anwohner und Beschäftigte) seien zu ermitteln. Die Ergebnisse müssten zusammen mit den zu schaffenden Rahmenbedingungen für eine Durchsetzung der Parkraumbewirtschaftung und Parkraumkontrolle zwingend neu abgewogen werden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Verkehrsuntersuchung zur Altstadt in Wetzlar (Heinz+Feier GmbH, 12/2019) basiert auf Verkehrserhebungen aus den Jahren 2010 und 2015, wobei für die Untersuchung die höheren Werte von 2010 herangezogen wurden. Punktuell wurden 2019 ergänzende Zählungen durchgeführt. Bei der Abschätzung des täglichen Verkehrsaufkommens aus dem Stadthaus am Dom bzw. den Dom-Höfen wurde eine Gegenüberstellung des Bestandes und, da das Stadthaus am Dom teilweise schon nicht mehr genutzt wird, der zulässigen sowie der der zukünftigen Nutzung der Dom-Höfe vorgenommen. Hierbei wurden selbstverständlich auch alle in der Stellungnahme genannten Nutzungen einschließlich Kino berücksichtigt. Die folgenden Zahlen geben den Ziel- und Quellverkehr in Fahrten/24h wieder, wobei die zweite Zahl den Lieferverkehr benennt:

- Bestand (Stadthaus am Dom) 276/11
- Maximal (vollständige Nutzung des Stadthauses am Dom) 791/24
- Planung (Dom-Höfe einschl. Kino) 897/35

Es zeigt sich, dass die Szenarien „Maximal“ und „Planung“ gegenüber dem „Bestand“ deutliche Zunahmen im täglichen Kfz-Verkehr aufweisen. Der Unterschied zwischen den Szenarien „Maximal“ und „Planung“ beträgt hingegen nur 15-16%.

Schon diese wenigen Zahlen zeigen, dass auch eine restriktivere Parkraumbewirtschaftung und Parkraumkontrolle nicht geeignet wäre, den vorhandenen Parkdruck durch Anwohner, Gewerbetreibe, Kunden und Besucher der oberen Altstadt einschl. der Dom-Höfe soweit zu reduzieren, dass auf das geplante Parkhaus in der Goethestraße verzichtet werden könnte. Es würde nur zu einem zusätzlichen Parksuchverkehr und zu einer Verlagerung in angrenzende Quartiere kommen. Das städtebauliche Ziel, die obere Altstadt in ihrer Urbanität aufzuwerten, wäre nicht zu erreichen.

4.1.4 Das Verkehrsgutachten, das über die Entwicklung des Autoverkehrs in der Altstadt Auskunft geben könnte, sei abzuwarten. Die Kreuzung am Goethebrunnen und die Abzweigung Wöllbacher Tor seien bereits heute aufgrund ihrer Unübersichtlichkeit, ihrer Kurvenradien und der Beengtheit des Zwischenstücks deutlich überlastet. Die dem Bebauungsplan beigefügte Verkehrsuntersuchung sei unzureichend, da sie sich an der Kreuzung Goethebrunnen auf eine Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 stütze. Da der Individualverkehr in den letzten zehn Jahren deutschlandweit überdimensional zugenommen habe, außerdem im Bereich Deutschherrenberg und Philosophenweg durch Neubauten weiterer Pkw-Verkehr hinzugekommen sei, hätte eine aktuelle Zählung und Verkehrsbeobachtung vorgenommen werden müssen. Der morgendliche und der nachmittägliche Berufsverkehr staue sind in der engen Haarbachstraße von der Ampel Brückenstraße meist bis hoch in den Philosophenweg. Außerdem sei der Bereich Frankfurter Straße - Philosophenweg - Haarbachstraße - Brückenstraße die einzige innerstädtische Umfahrungsmöglichkeit, falls in der Hauptdurchgangsstraße Bergstraße - Schützenstraße - Karl-Kellner-Ring eine Störung vorliegt (Unfall, Baumaßnahme, Demonstrationszug etc.). Diese Ausweichmöglichkeit weiter zu belasten sei verkehrstechnisch sträflich.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Verkehrszählung 2010 wurde nur herangezogen, weil die Verkehrszählung 2015 einen Rückgang der Verkehrsmengen ergeben hat. Zudem wurde am Knotenpunkt Wöllbachertorstraße/Goethestraße am 16.05.2019 eine Kontrollzählung durchgeführt, die auch eine Abschätzung des Verkehrsgeschehens am Knotenpunkt Wöllbachertorstraße/Haarbachstraße/Wahlheimer Weg (Goethebrunnen) zugelassen hat. Um mögliche weitere Gebietsentwicklungen im Umfeld - insbesondere im Bereich der Spilburg und in Münchholzhausen - sowie Schwankungen im Verkehrsaufkommen zu berück-

sichtigen wurde im Zuge der Haarbachstraße bzw. des Philosophenweges eine pauschale Zunahme der dominierenden Geradeausströme in Höhe von 5 % auf Basis der erhobenen Belastungen aufgeschlagen. Die Verkehrsuntersuchung zur Altstadt in Wetzlar (Heinz+Feier GmbH, 12/2019) stellt damit eine ausreichende Grundlage für den Abwägungsprozess im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ dar.

4.1.5 Die Betrachtung der Verkehrsströme würde unzulässig auf die allernächste Umgebung beschränkt. An- und Abfahrten fänden über zubringende Straßen statt. Dazu zählten u.a. Haarbachstraße, Philosophenweg, Wöllbachertorstraße, Wahlheimer Weg, Wertherstraße, Kestnerstraße, Frankfurter Straße, Friedenstraße, Brühlsbachstraße, Obertorstraße, Konrad-Adenauer-Promenade, Kornmarkt, Schmiedgasse, Pfaffengasse und Bergstraße. Dies würde auch Fahrradfahrer weiter beeinträchtigen.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es werden alle Straßen und Knotenpunkte berücksichtigt, die infolge des geplanten Parkhauses eine zusätzliche Belastung in wahrnehmbarem Umfang erfahren können. Eine Ausdehnung des Untersuchungsgebietes ist jedenfalls im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Fahrradfahrer wird festgestellt, dass sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ keine Änderungen an der Wegeführung ergeben. Insbesondere sind auch keine zusätzlichen Gefährdungspotentiale zu erwarten, da das Parkhaus keinen zusätzlichen Pkw-Verkehr erzeugt. Das Parkhaus fängt vielmehr Pkw-Verkehr ab, der bisher auf der Suche nach freien Parkständen in den engen Altstadtstraßen das Gefährdungspotential für Radfahrer erhöht.

4.1.6 Eine Planung der Verkehrsführung fehle. Daraus entstehende Auswirkungen auf bisher an den Straßen vorhandene Parkplätze, insbesondere Anwohnerparkplätze, würden nicht betrachtet und nicht abgewogen. Sollten Anwohnerparkplätze, z.B. in der Goethestraße oder weiteren umliegenden Straßen, aufgrund der notwendigen An- und Abfahrtswege oder der gesamten Verkehrsleitplanung wegfallen, müssten diese bei der Angabe von neu geschaffenem Parkraum im Parkhaus in Abzug gebracht werden.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Eine konkrete Planung für die Goethestraße liegt bisher nicht vor. Das Parkhaus bietet aber alternative Abstellmöglichkeiten für wegfallende Parkstände.

4.1.7 Wenn das neue Parkhaus in das vorhandene Parkleitsystem aufgenommen wird, würden Parkplatzsuchende gezielt in diesen Bereich geleitet, was zu einem weiteren erhöhten Verkehrsaufkommen führe. Sollte es nicht der Fall sein, wäre die Sinnhaftigkeit zu prüfen, da ein Parkhaus nur Sinn macht, wenn man Parksuchende bestmöglich dorthin leitet.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Das geplante Parkhaus wird (wie bisher die öffentliche Tiefgarage im Stadthaus am Dom) in das Parkleitsystem aufgenommen. Eine Anzeigetafel wird schon am oberen Ende der Goethestraße platziert, um dem Kraftfahrer auf der Wöllbachertorstraße bei vollständiger Belegung zu signalisieren, dass er bitte weiterfahren und gar nicht erst in die Goethestraße einbiegen möge.

4.1.8 Es werde künstlicher Parkdruck erzeugt, da Parkplatzsuchende ohne Konsequenzen auf nicht freigegebenen oder für Anwohner reservierten Flächen in den Straßen oder auf dem Domplatz parkten. Insbesondere abends und am Wochenende seien die Kontrollen durch das Ordnungsamt quasi nicht existent. Die Parkraumbewirtschaftung und -kontrolle sei zu verbessern.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Die Stadt hat jüngst gerade zwei weitere Kräfte gewinnen können, deren Aufgabe in der Überwachung des ruhenden Verkehrs liegt. Bei der Überwachung des ruhenden Verkehrs handelt es sich aber um Maßnahmen, die unabhängig von dem vorliegenden Äbwägungsprozess vorgenommen werden und auf diesen ohne Einfluss sind.

4.1.9 Da viele Autofahrer Parkhäuser grundsätzlich mieden, würden der Parksuchverkehr und das Straßenparken erst enden, wenn es keine öffentlichen Parkplätze mehr gäbe und Falschparker konsequent abgeschleppt würden. Hierfür bedürfe es keines Parkhauses.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Straßenparken an hierfür nicht zugelassenen Stellen spricht grundsätzlich für einen vorhandenen Bedarf. Dieses verstärkt zu ahnden, ergibt erst dann Sinn, wenn alternative Abstellmöglichkeiten angeboten werden können. Das geplante Parkhaus stellt eine solche alternative Parkmöglichkeit dar. Unabhängig davon wird eine Reduzierung von Parkständen im öffentlichen Raum im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung Altstadt untersucht, um Fehlanreize zu reduzieren.

4.1.10 Das in Wetzlar eingesetzte System des Anwohnerparkens diene dazu, den begrenzten Parkraum in den Altstadtstraßen vor Fremdparkern zugunsten der Anwohner zu schützen. Dieses System habe sich seit Jahren eingespielt und bewährt. Ein zusätzlicher Bedarf sei auch darauf zurückzuführen, dass sich durch die allgemein gestiegene Mobilität der Pkw-Besatz pro Haushalt seit Mitte des letzten Jahrhunderts verdoppelt oder häufig gar verdreifacht habe. Auch ein Parkhaus werde dieses Problem des Anliegerparkens nicht dauerhaft lösen. Denn nicht nur der Pkw-Besatz pro Haushalt, sondern auch die Menge der Autos steige allgemein wohlstands- und mobilitätsbedingt stetig an. Auch die Größe der Autos und deren Motorleistung nehme weiter zu. Die Beliebtheit des Typs SUV zum Beispiel erzeuge einen ständig steigenden Flächenbedarf beim ruhenden Verkehr. Kurvenradien in Parkhäusern und Stellplatzmaße seien bald überholt und nicht anpassungsfähig. Die Tiefgarage der Wetzlarer Stadthalle und die des Stadthauses seien nur zwei Beispiele dafür.

Ein neues Parkhaus könne für einzelne Anwohner eine Erleichterung bedeuten. Ihre Stellplätze auf der Straße würden sie jedoch nicht aufgeben, weil sie wohnungsnah lägen. Und wenn sie doch das Parkhaus wählten, wäre der freigewordene Stellplatz schnell wieder durch Fremdparker belegt. Denn diese suchten immer zuerst Parkplätze, die kostenfrei sind. Und Bewohner suchten zuerst nach einer Abstellmöglichkeit in Hausnähe. Das werde auch mit einem Parkhaus so bleiben, das zudem unattraktiv wäre wegen höherer Preise als für den Anwohner-Parkausweis. Hinzu komme, dass Parkhäuser auch Angsträume seien, die eher gemieden würden, besonders in den dunkleren Jahreszeiten und spätabends.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Zunahme des Pkw-Besatzes und der Fahrzeuggrößen sowie der sich hieraus ergebenden veränderten Anforderungen an Parkstände und Stellplätze wird nicht in Abrede gestellt. Allerdings hat die Stadt Wetzlar keine Möglichkeit, hier beeinflussend einzugreifen. Es ist vielmehr die Aufgabe der Stadt, den Anwohnern Abstellmöglichkeiten in dem Umfang anzubieten, in dem sie die Stellplatzsatzung vorsieht. Dies sind 1 Stellplatz bei Wohnungen mit bis zu 40 m² Wohnfläche und 2 Stellplätze bei größeren Wohnungen. Wenn der Stellplatznachweis nicht auf dem jeweiligen Grundstück geführt werden kann und auch im Straßenraum keine ausreichende Zahl an Parkständen darstellbar ist, bleibt wiederum nur die Möglichkeit des Baus eines Parkhauses. Das geplante Parkhaus ermöglicht es der Stadt Wetzlar aber auch, das Straßenparken ggfs. sogar durch bauliche Maßnahmen weiter einzuschränken und so die Attraktivität der oberen Altstadt als Wohnstandort zu erhöhen, zumindest für diejenigen Anwohner, die das Parkhaus anzunehmen bereit sind.

Die Bewirtschaftung des geplanten Parkhauses ist nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses. Allerdings sei der Hinweis gestattet, dass die SEG, ebenso wie andere Betreiber von Parkhäusern, beabsichtigt, Dauermietern vergünstigte Jahrestarife anzubieten.

Das Parkhaus muss auf Gründen des Immissionsschutzes zwar weitestgehend geschlossen ausgeführt werden, es wird allerdings ein Lichtkonzept erarbeitet, das der Entstehung von Angsträumen entgegenwirkt und die Akzeptanz erhöht. Dies ist jedoch nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

4.1.11 Es sei unrealistisch anzunehmen, dass das Parkhaus zu weniger Autos in den Straßen und Gassen der Altstadt führe. Im Gegenteil würde damit neuer Autoverkehr in die Altstadt gelockt. Die Menschen wollten mobil sein und benötigten deswegen einen wohnstandortnahen Parkplatz. Zudem fehle bei Wegen über 300 m zum nächsten Parkplatz, besonders bei großen Höhenunterschieden, die Akzeptanz.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Ein Parkhaus erzeugt keinen Verkehr. Ein Parkhaus führt aber zu einer Veränderung von Verkehrsströmen. Bezogen auf die Anwohner der oberen Altstadt - diese wohnen i.d.R. nicht weiter als 300 m Fußweg vom Planstandort Goethestraße entfernt - ist es das Ziel, die Altstadtgassen zu entlasten und den Straßenverkehr bereits frühzeitig „abzufangen“. Den Besuchern der Altstadt wird eine Hinweistafel am oberen Ende der Goethestraße anzeigen, ob bzw. wieviel freie Plätze in dem Parkhaus noch zur Verfügung stehen. Damit wird, spätestens nach einer Phase der Einführung, für eine Minimierung des Parksuchverkehrs Sorge getragen.

4.1.12 Die Satzung über Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet Wetzlar - Stellplatzsatzung - vom 20.06.2017 sei dahingehend zu ändern, dass die „zumutbare Entfernung“ zu den Stellplätzen um 200 m, also von 300 auf 500 m erweitert wird. Das würde vieles erleichtern. Dann könnte man für das Kino auch am Rathaus ein Parkhaus bauen.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Nach § 4 der Stellplatzsatzung vom 20.06.2017 dürfen notwendige Stellplätze, wenn sie auf dem Baugrundstück nicht nachgewiesen werden können, in einer Entfernung von bis zu 300 m Fußweg vom Baugrundstück auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert ist, hergestellt werden. Das geplante Parkhaus dient aber nicht dem Nachweis der notwendigen Stellplätze für die Dom-Höfe durch die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG, sondern wird öffentlich sein und allen Nachfragern offen stehen. Hierzu zählen auch Kinobesucher.

Eine Erweiterung des zulässigen Abstandes auf 500 m wäre auch nicht zielführend, da hierdurch die Akzeptanz und damit die tatsächliche Inanspruchnahme der entsprechend hergestellten Stellplätze nicht steigt.

4.2 Verkehrswende / Alternative Mobilitätskonzepte

4.2.1 Es fehle an einem zukunftsweisenden Mobilitätskonzept bzw. einem demokratisch abgestimmten Verkehrskonzept zur gesamten Parkplatzsituation in der Wetzlarer Altstadt / der Innenstadt unter Berücksichtigung alternativer Verkehrsmodelle.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Das geplante Parkhaus in der Goethestraße schafft zusätzliche Parkplätze in der oberen Altstadt und bildet damit auch eine Voraussetzung, um über ein Mobilitätskonzept allgemein und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Speziellen sprechen zu können.

Als Gesprächsgrundlage wird aktuell eine Untersuchung mit dem Titel „Verkehrsberuhigung Altstadt“ erstellt. Als Rahmen für die Gespräche ist die Bildung einer Arbeitsgruppe in Vorbereitung. Hier werden sich auch interessierte Bürger einbringen können.

Die Ergebnisse der Arbeitsgruppe werden auch der Öffentlichkeit insgesamt vorgestellt. Über das weitere Verfahren werden die gewählten städtischen Gremien zu gegebener Zeit entscheiden, wie dies in unserer repräsentativen Demokratie vorgesehen ist.

4.2.2 Ein Parkhaus unterstütze die Bequemlichkeit der Autofahrer. Gebraucht würden Anreize für die übrigen Verkehrsteilnehmer, öffentliche Verkehrsmittel und Fahrräder.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Daher muss auch der Bedarf an Parkständen und Stellplätzen für Pkw anerkannt werden. Die übrigen Verkehrsteilnehmer werden aber nicht vernachlässigt, wie die die geplante Neuaufstellung des Lokalen Verkehrsplanes und die geplante Einrichtung von Fahrradstellplätzen mit Ladeinfrastruktur an den Dom-Höfen belegen.

4.2.3 In dem Parkhaus seien für Fahrradbesitzer (insbesondere E-Bikes und Transport-Fahrräder) keine gesicherten Dauer-Parkplätze vorgesehen. Solche mietbaren Dauer-Fahrradabstellplätze seien aber unabdingbar für Altstadtbewohner*innen, die keine Abstellmöglichkeiten dafür in ihrer Wohnung bzw. auf dem Grundstück ihrer Wohnung haben, und Arbeitnehmer*innen, die in der Altstadt ihren Arbeitsplatz haben. Diese Fahrradabstellplätze müssten so ausgestattet sein, dass die private Diebstahlversicherung für Fahrräder bei Verlust des Fahrrades greift.

Die Fahrradabstellplätze, die im Planentwurf außerhalb und neben dem geplanten Parkhaus vorgesehen sind, seien für den beschriebenen Bedarf vollkommen ungeeignet.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In dem geplanten Parkhaus werden keine Fahrradstellplätze angeordnet. Fahrradstellplätze mit Ladeinfrastruktur werden aber an den Dom-Höfen sowohl auf der Seite der Blaunonnengasse als auch auf der Seite der Straße Brodschirm eingerichtet.

Die Stadt Wetzlar (vertreten durch die Stadtentwicklungsgesellschaft) beabsichtigt, dem künftigen Betreiber des Parkhauses u.a. aufzuerlegen, im Parkhaus eine Station einzurichten (Umwandlung von einzelnen Stellplätzen), um Lastenfahrräder verleihen zu können.

4.2.4 Angeregt werden ein Pendelverkehr mit kleineren Bussen von den umliegend vorhandenen Parkplätzen und Parkhäusern der Alt- und Innenstadt (es müsse nicht die Größe des Stadtbusses sein); ein evtl. Einkaufstransportservice, evtl. gar Elektrorikschas, eine Aufstockung der vorhandenen Parkplätze in der Avignonanlage und am Friedrich-Ebert-Platz.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Einrichtung von Pendelverkehren kann bei größeren Veranstaltungen durchaus in Erwägung gezogen werden. Die Einrichtung eines ÖPNV-Angebotes wird derzeit geprüft. Die Fragestellung wird zudem im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Lokalen Verkehrsplanes erörtert.

Bei der Einrichtung eines Einkaufstransportservices oder der Gründung eines Unternehmens zur Vermietung von Elektrorikschas handelt es sich um Vorschläge, adressiert an die Privatwirtschaft. Sie können nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses sein.

Die beiden angesprochenen Alternativen Avignon-Anlage und Rathaus-Parkplatz (Friedrich-Ebert-Platz) wurden geprüft, mussten aber als ungeeignet verworfen werden; vgl. 3.2.

4.2.5 Es solle eine Carsharing-Gesellschaft gegründet werden, um unter anderem den zukünftigen Bewohnern der Dom-Höfe eine Alternative zum eigenen Auto anzubieten.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um einen an die Privatwirtschaft adressierten Vorschlag, der kein Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses sein kann. Die Anregung wird allerdings zur Prüfung an die Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG weitergeleitet.

4.2.6 Um dem Wunsch nach bequemer Mobilität bei kurzen Wegen nachzukommen, sollte über Rolltreppen/-bänder anstelle der Domtreppe, in der Avignon-Anlage zwischen Franzis und der Turmstraße sowie vom Eisen- zum Kornmarkt nachgedacht werden.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unabhängig technischer Fragestellungen betreffend den Bau und die Unterhaltung solcher Anlagen, könnten - so überhaupt darstellbar - Rolltreppen/-bänder unabhängig von dem Bau des Parkhauses realisiert werden. Die Bedarfe des motorisierten Individualverkehrs werden hierdurch aber nicht gemindert.

4.2.7 Das Geld für das Parkhaus solle lieber in die Umsetzung des „Rad- und Fußwegekonzeptes“ gesteckt werden.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bau des Parkhauses in der Goethestraße schließt die Förderung des Rad- und Fußgängerverkehrs nicht aus. Vielmehr dient der Bau des Parkhauses gerade dazu, durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Altstadt Raum zu gewinnen, der im Zuge von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vermehrt Radfahrern und Fußgängern zur Verfügung gestellt werden kann.

Unabhängig von dem geplanten Parkhaus in der Goethestraße fördert die Stadt Wetzlar in umfangreicher Weise den nicht motorisierten Verkehr. Beispielhaft genannt sei die Aktion „100 Bügel für Wetzlar“, im Rahmen derer 100 feste Bügel, an die jeweils zwei Fahrräder angeschlossen werden können, erworben werden. Die Bürger wurden befragt, wo die Bügel installiert werden könnten. Vorschläge hierfür konnten bis zum 15.07.2020 eingereicht werden, derzeit werden diese ausgewertet. Beispielhaft genannt sei auch die im Zuge der Verlegung des Radwanderweges auf die linke Lahnseite geplante Willkommensstation am Hauser Tor mit Fahrradabstellplätzen, Ladestation für E-Bikes und Schließfächern, um auch Radwanderer zu einem Besuch der Altstadt einzuladen und diesen zu erleichtern. Die Finanzierung dieser Maßnahmen erfolgt unabhängig von dem Bau des Parkhauses in der Goethestraße.

5. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionsschutz

5.1 Im Zusammenhang mit der allgemeinen Verkehrszunahme wird darauf hingewiesen, dass Lärm, Luftverschmutzung und Bewegungsmangel (insbesondere an der frischen Luft) Krankheitsursachen seien.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es ist gerade das Ziel des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Reduzierung der Lärm- und Schadstoffimmissionen in der oberen Altstadt zu schaffen.

Im Hinblick auf die Außenspielfläche der Kindertagesstätte wird festgestellt, dass auch die neue Kindertagesstätte in der Turmstraße ausreichend Außenspielflächen bekommt.

5.2 Durch den Betrieb des Parkhauses würden sich die Wohn- und Lebensverhältnisse rund um den Standort verschlechtern. Es werde neuer Autoverkehr an eine Stelle in der Altstadt gezogen, die bisher als Verkehrsziel für größere Verkehrsmengen nicht existiere: Lt. Verkehrsgutachten werden 1.800 PKW-Fahrten pro 24 Stunden (Ein- und Ausfahrten), für die nachmittägliche Spitzenstunde wurde ein Zielverkehr von 115 PKW und ein Quellverkehr von 147 PKW angesetzt.

Bei diesen zu erwartenden Verkehrsmengen müsse mit einer deutlichen Zunahme der Luftschadstoffimmissionen gerechnet werden. Die Bewertung der Schadstoffimmissionen durch den TÜV SÜD, Essen, kommt zwar zum Ergebnis, dass an allen betrachteten Aufpunkten die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV unterschritten werden. Damit sei aber nicht gesagt, dass die dort Wohnenden und Arbeitenden sowie die Kinder und Betreuerinnen des Katholischen Kindergartens schräg gegenüber der Ein- und Ausfahrt des Parkhauses sich von dem ausgestoßenen Benzol, Stickstoffdioxid und Straßenstaub nicht belästigt und gesundheitlich gefährdet fühlen müssten. Denn der Ausstoß von gegenüber heute zusätzlichen 1.800 Auspuffanlagen innerhalb von 24 Stunden werde die Luftqualität im Umfeld deutlich verschlechtern.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Wie in dem Vortrag zutreffend ausgeführt, kommt die Stellungnahme über die Kfz-bedingten Immissionen des geplanten Parkhauses der TÜV Süd Industrie Service GmbH zu dem Ergebnis, dass die Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen 2010 (39. BImSchV) nicht nur eingehalten, sondern sogar deutlich unterschritten werden. So betragen die errechneten Werte am Haus Goethestraße 8 (der Katholische Kindergarten liegt westlich jenseits der Einmündung Lottestraße und ist damit noch weniger betroffen):

Benzol	1,0 µg/m³	(Immissionsgrenzwert 5 µg/m³)
Stickstoffdioxyd	28,4 µg/m³	(Immissionsgrenzwert 40 µg/m³)
PM10 Feinstaub	19,7 µg/m³	(Immissionsgrenzwert 40 µg/m³)
PM 2,5 Feinstaub	15,8 µg/m³	(Immissionsgrenzwert 25 µg/m³)

Es sei klargestellt, dass nicht „1.800 Auspuffanlagen“ hinzukommen, sondern dass selbst nach dem Bau der Dom-Höfe nur mit einer Zunahme des Verkehrs von 15-16% gegenüber den im derzeitigen Stadthaus am Dom zulässigen Nutzungen zu rechnen ist. (Ein Vergleich mit der aktuellen Nutzung des Stadthauses scheidet aus, da dieses teilweise bereits leer steht.)

Der Zielverkehr i.R. Domplatz wird zukünftig bereits vor dem Katholischen Kindergarten reduziert, da die Benutzer des Parkhauses den Abschnitt der Goethestraße zwischen Parkhaus und Domplatz nicht mehr befahren werden.

5.3 Gegen die Schall-Immissionsprognose wird Einspruch erhoben.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Schallimmissionsprognose entspricht den einschlägigen Standards ist insoweit nicht zu beanstanden.

5.4 Auch neue Lärmimmissionen durch ausfahrende Pkw, die besonders auf der ansteigenden Rampe aus dem Parkhaus entstehen würden, seien zu erwarten. Die vom Gutachter IB Pfeifer, Ehringshausen, berechneten Schallpegel lägen an den Messpunkten zwar knapp unterhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete.

Der Schall breite sich jedoch, verstärkt durch Reflexionseffekte der angrenzenden Hauswände, über den Messort hinaus auf weitere Wohngebäude in der Nachbarschaft aus und werde besonders nachts in den Schlafräumen als zu laut empfunden. Es hätte zu einer vollständigen Beurteilung der Belastung durch Lärm gehört, wenn der Gutachter auch die während der Nachtzeit zu erwartenden Innenpegel in den Schlafräumen der umstehenden Wohngebäude bei geöffneten Fenstern errechnet hätte. Bekanntlich gebe es aber ein Anrecht auf Schlafen bei geöffnetem Fenster.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zu dem in der Stellungnahme angesprochenen Anspruch auf Schlafen bei geöffnetem Fenster wird auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes von 2006 hingewiesen. Hierin wurde festgestellt, dass zu einer angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Sofern dies wegen der Lärmbelastung, die von einem bestimmten Vorhaben ausgeht, nicht möglich ist, sind angemessene Wohnverhältnisse aber auch bei Einbau technischer Belüftungseinrichtungen gewahrt (BVerwG, Urteil vom 21.09.2006 - 4 C 4/05). Bei dem Urteil handelt es sich um einen Grundsatz für alle lärmverursachenden Vorhaben des Fachplanungsrechts.

Ein allgemeines Anrecht auf Schlafen bei geöffnetem Fenster gibt es also nicht. Aber es gibt für Vorhaben wie das geplante Parkhaus Immissionsrichtwerte, die vor dem geöffneten Fenster liegen und einzuhalten sind: Die Grundlage für die Schallimmissionsprognose ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 2017 (TA-Lärm). Der maßgebliche Immissionsort liegt hiernach bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am Stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet werden bei allen Immissionspunkten tags und nachts eingehalten und unterschreiten diese um mind. 3 dB(A). Exemplarisch sei auch hier das Haus Goethestraße 8 (Nordwestseite in 4,5 m Höhe) aufgerufen:

Beurteilungspegel	tags 43 dB(A)	(Immissionsrichtwert 60 dB(A))
Beurteilungspegel	nachts 42 dB(A)	(Immissionsrichtwert 45 dB(A))

Reflektionen wird dadurch entgegengewirkt, dass nur die Zufahrt offen ist, die Abfahrt hingegen durch eine Arkade erfolgt, da die Obergeschosse der Geschäfts- und Bürogebäude auskragen.

Für das Wohnhaus Kirchgasse 2 (Ostseite in 5,5 m Höhe) wurden folgende Werte berechnet:

Beurteilungspegel	tags 22 dB(A)	(Immissionsrichtwert 60 dB(A))
Beurteilungspegel	nachts 21 dB(A)	(Immissionsrichtwert 45 dB(A))

Reflektionen sind nicht erwarten, da das Parkhaus mit Ausnahme der Zu- und Abfahrt geschlossen ausgeführt wird.

Die Differenzen zwischen den Beurteilungspegeln und den Immissionsrichtwerten zeigen, dass die Entscheidung, einem geschlossenen Parkhaus gegenüber einer offenen Parkpalette den Vorzug zu geben, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht richtig war.

5.5 Das Parkhaus werde Auswirkungen auf die im Rosengärtchen stattfindenden Veranstaltungen haben. Jedes einzelne vorüberfahrende Fahrzeug beeinträchtige das Hörerlebnis. Da nutzt es auch wenig, wenn die geschlossene Bauweise des Parkhauses den Autolärm gegenüber dem Rosengärtchen abschirmen soll. Der Autoverkehr zum - und vom Parkhaus bedeutet bereits heute eine unzumutbare Lärmbelästigung. Nicht ohne Grund sei in der Vergangenheit bei vielen Veranstaltungen im Rosengärtchen der Bereich Wöllbachertorstraße/Goethestraße für den Kfz-Verkehr gesperrt worden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Wenn überhaupt, waren Verkehrswege aus anderen Gründen als die der zu schützenden Aufführungen im Rosengärtchen für den Kfz-Verkehr gesperrt.
Das Verkehrsaufkommen wird durch das Parkhaus nicht erhöht. Durch die geschlossene Ausführung des Parkhauses wird aber nicht nur verhindert, dass Verkehrsgeräusche aus dem Parkhaus in Richtung Rosengärtchen einwirken, sondern es wird auch

zu einer zusätzlichen Abschirmung durch das Gebäude gegenüber Schalleinwirkungen aus der Goethestraße kommen.

5.6 In der Immissionsprognose werde die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Die Umgebung in der Goethestraße und der Kirchgasse entspreche aber der eines Reinen Wohngebietes.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Reine Wohngebiete i.S.§ 3 BauNVO dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise können darüber hinaus zugelassen werden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In der Kirchgasse sind neben Wohnungen auch vielfältige kirchliche Einrichtungen vorhanden, deren Bedeutung weit über Bedürfnisse der Bewohner der Kirchgasse hinausgeht. Die Ansprache der Kirchgasse als faktisches reines Wohngebiet scheidet schon deshalb aus. Die Frage, ob die Kirchgasse mit ihren wenigen Häusern überhaupt ein Gebietscharakter entfalten kann, bedarf insoweit keiner Erörterung.

In der Goethestraße sind neben Wohnungen kirchliche Einrichtungen, soziale Einrichtungen und freie Berufe nachgewiesen. Die Bedeutung der kirchlichen und sozialen Einrichtung erstreckt sich weit über die Goethestraße hinaus. Auch hier scheidet damit die Bezugnahme auf § 3 BauNVO aus.

5.7 Die immissionsrechtlichen Auswirkungen könnten nicht erst im Nachhinein, sondern müssten im Bebauungsplanverfahren untersucht werden.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Verkehrsuntersuchung, die Untersuchung der Schallimmissionen und die Untersuchung der Schadstoffentwicklung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt wurden, belegen, dass die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen in dem für die Ebene der Bauleitplanung notwendigen Umfang auch im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden.

6. Denkmalpflege

6.1 Vorbehaltlich einer genaueren geschichtlichen Einordnung nach Abschluss und Auswertung der Grabungen könne bereits heute als gesichert angenommen werden, dass es sich bei den Funden um Siedlungsreste aus der Frühzeit der Entstehung Wetzlars handelt. Belegen lasse sich diese Aussage z.B. durch eine Veröffentlichung aus 1989 über den Wetzlarer Dom. Hiernach sei der kleine Marktort (Wetzlar) aus einer Ansammlung von Häusern hervorgegangen, die sich im Laufe des 11. Jahrhunderts um das Stift („Marien- oder Liebfrauenstift“) gebildet haben müsse. Das Stift könne deshalb mit Recht als Keimzelle der Stadt angesehen werden.

Mitte Mai 2020 habe das Denkmalamt das Grabungsfeld in nördlicher Richtung wesentlich in einen Bereich hinein erweitert, für den in einer alten Flurkarte der Verlauf einer Stadtmauer aus der Stauferzeit (12. Jahrhundert) eingetragen sei. Ob die Grabungstechniker auch auf deren Reste sowie weitere Siedlungsspuren stoßen werden, sei gegenwärtig noch offen. Für Wetzlar sei die Entdeckung dieser stadtgeschichtlichen Funde aus dem Hochmittelalter eine kleine Sensation. Deshalb müsse deren Bedeutung für die Stadtgeschichte Wetzlars höher eingestuft werden als zum Beispiel die der Grabungsergebnisse im Umfeld des Kalsmunts, der mittelalterlichen Burg des Staufer-Kaisers Friedrich 1. Barbarossa am westlichen Stadtrand. Diese Funde hier lägen nämlich im Zentrum der Stadt. An diesem Ort ergebe sich die einmalige Gelegenheit für ein neues attraktives Projekt in der Altstadt Wetzlars, unter wissenschaftlicher Begleitung aufbereitet und in Verbindung mit weiteren Forschungsergebnissen, so etwas wie einen „archäologischen Garten zur Stadtgeschichte“ entstehen zu las-

sen. Das Gebäude der Kita Marienheim könnte als Ort für Kulturveranstaltungen dienen und böte auch Platz u.a. für mediale stadtgeschichtliche Präsentationen.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Ausgrabungen werden fortgeführt und nach Abbruch des bestehenden Gebäudes bis an die Goethestraße erweitert. Die Hessenarchäologie hat ausweislich der Zwischenpräsentation der bisherigen Grabungsergebnisse (WNZ vom 01.09.2020) deutlich gemacht, dass es auf der in den Augen einzelner Einwender bisher unbebauten Wiese durchaus Hinweise auf frühere Bebauungen gibt, die für sich genommen dokumentiert wurden. Soweit Fundstücke geborgen wurden, werden diese den rechtlichen und wissenschaftlichen Standards entsprechend dokumentiert und im Rahmen entsprechender Konzepte gewiss auch der Öffentlichkeit präsentiert werden. Sie sind aber nicht von solch herausragender Bedeutung, dass sie einer Bebauung entgegenstünden oder gar die Errichtung eines archäologischen Gartens zur Stadtgeschichte nebst einem Ort für stadtgeschichtliche Präsentationen rechtfertigen würden.

6.2 Die Dauer der Grabungen sei noch nicht bekannt. Da das Parkhaus und die Geschäfts-/Bürogebäude in einem Bauabschnitt errichtet werden sollten, müssten die Untersuchungen nach der Niederlegung der vorhandenen Bebauung auch auf die dann freigestellten Flächen ausgedehnt und vor Beginn der Neubebauung abgeschlossen werden. Erst nach Vorliegen der Ergebnisse der Untersuchung könne eine Entscheidung bzgl. der Bebauung getroffen werden. Es sei nach wie vor nicht klar, ob historische Funde die Bebauung möglicherweise sogar verhindern. Aus diesem Grund sei das Verfahren rechtswidrig und daher zu unterbrechen und zu vertagen.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Grabungsarbeiten können fortgesetzt werden, bis die überplante Fläche vollständig untersucht worden ist. Dies betrifft auch die Flächen, die derzeit bebaut sind und erst nach ihrer Freistellung untersucht werden können. Die Funde sind zu dokumentieren. Anschließend kann mit der Bebauung begonnen werden. Der Bauzeitplan wird diesen Zeitversatz zwischen Abbruch und Neubebauung berücksichtigen.

Auch die Stellungnahme der hessenARCHÄOLOGIE vom 24.07.2020 stellt die Zulässigkeit einer Bebauung bzw. Neubebauung nicht in Frage. Dies hat die hessenARCHÄOLOGIE auch in einem Pressegespräch, über das die WNZ in ihrer Ausgabe vom 01.09.2020 berichtete, nochmals klar zum Ausdruck gebracht.

6.3 Es werden Bedenken wegen der Dimensionierung der Bebauung vorgetragen, die der Grundfläche des Domes nahekomme und nur durch eine einzige Hausparzelle vom Chor desselben getrennt sei. Der seit 1000 Jahren bestehende Charakter des ehemaligen Stiftsbezirks gehe durch dieses ungegliederte Gebäude unwiederbringlich verloren. Akzeptabel wäre lediglich eine überwiegend unterirdische Lösung, die an der Oberfläche den Charakter und die Dimensionen der in diesem Bezirk bestehenden Bebauung aufnimmt.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht nur die zwischenliegende Bebauung Kirchgasse, die den Planstandort vom Dom abgrenzt, sondern auch die geplante, dezente Fassadengestaltung und das zu begrünende Flachdach sowie die von der Goethestraße und der Kirchgasse ausgesehen rückwärtige Lage des geplanten Parkhauses, die dem in der Stellungnahme vermuteten Konflikt entgegenwirken. Hinzuweisen ist schließlich darauf, dass der Planstandort vom Domplatz und dem repräsentativen Portal des Doms aus gesehen hinter dem Kirchenbau liegt.

Der Erbbaurechtsvertrag mit dem Dalberg´schen Fonds stand unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Bistums. Die Zustimmung orientierte sich auch an den Belangen des Denkmalschutzes. Hier war der Einbezug des Diözesandenkmalpflegers erforderlich.

Die Beurteilung erfolgte zu einem höheren Objekt (Entwurf Architektin Frau Wünschmann), das aus dem Rosengärtchen betrachtet die Sichtbeziehung zum Dom stärker tangiert haben dürfte, als der aktuelle Entwurf (blfp-Architekten), auf dem der Bebauungsplan fußt. Der Vertragsabschluss belegt, dass die Blickbeziehung zum Dom aus Sicht des Bistums nicht unangemessen eingeschränkt wird.
Als Fazit bleibt festzuhalten, dass die Nähe zum Dom dem Bau des Parkhauses jedenfalls nicht entgegensteht.

6.4 Da eine abschließende Stellungnahme von hessenARCHÄOLOGIE unmöglich bis zum Ende des Auslegungsfrist abgegeben werden könne, bestünden Bedenken, dass dieser wichtige Belang nicht in die abschließende Abwägung einfließen werde.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die wissenschaftliche Untersuchung einschließlich archäologischer Ausgrabungen, Fundbergung und -sicherung sowie Dokumentation ist bereits eingeleitet. Der Stadt Wetzlar liegen keine Hinweise, auch nicht vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, vor, dass nach Abschluss der Arbeiten nicht gebaut werden kann.

Dass trotz der bisherigen Grabungserkenntnisse gebaut werden kann, hat die Landesarchäologie verschiedentlich deutlich gemacht. Im Übrigen war die Stadt Wetzlar mit dem frühzeitigen Einschalten der Landesarchäologie nicht nur vorausschauend tätig, sondern hat auch gezeigt, dass sie der Archäologie einen hohen Stellenwert beimisst.

6.5 Bei der Aufzählung der Einzelkulturdenkmäler sei das Kulturdenkmal Goethestraße 2 vergessen worden. Dieses sei aufzunehmen.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird entsprochen.

Das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus Goethestraße 2 wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

7. Städtebauliche Einfügung / Erhaltungssatzung

7.1. Das Parkhaus füge sich entgegen der Behauptung in der Begründung städtebaulich nicht ein und ordne sich hinsichtlich des Erscheinungsbildes nicht unter.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Das Gebäude des geplanten Parkhauses wird an einer Stelle angeordnet, die von den hier als maßgeblich erachteten Verkehrsteilnehmern (Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger) auf der Goethestraße nicht wahrgenommen wird, sofern die zweite Reihe nicht gezielt in den Blick genommen wird. Vom Rosengärtchen aus wird es nur dann wahrnehmbar sein, wenn der Blick der Radfahrer und Fußgänger nicht dem parallel zur Grenze verlaufenden Weg folgt oder auf die Freilichtbühne fixiert ist, sondern gezielt in Richtung des Parkhausneubaus geht.

Hinsichtlich des Erscheinungsbildes trifft der Bebauungsplan keine Aussage. Allerdings sollen bei der Außenwandgestaltung nur Farben und Formen verwendet werden, die in der Nachbarschaft ihre Entsprechung finden. Der Bebauungsplan muss hier auch keine Aussage treffen, da die Baudenkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sein wird.

7.2 Das Historisches Stadtbild werde beschädigt / verunstaltet.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Durch den Neubau der Geschäfts- und Bürogebäude unmittelbar in der Goethestraße wird eine derzeit nicht vorhandene geschlossene Bauflucht entstehen, wie sie für die Altstadtstraßen prägend ist. Das Parkhaus wird, von der Goethestraße aus gesehen, hinter den beiden aneinandergebauten Geschäfts-/Bürogebäuden angeordnet, sodass es nicht straßenbildwirksam wird. Zudem dokumentiert der Vorhaben- und Erschließungsplan die Bemühungen, die Höhenentwicklung des Parkhauses zu reduzieren. Vom Rosengärtchen aus gesehen wird das Parkhaus durch baumförmige Hecken begleitet. Ziel der Stadt Wetzlar ist es, den „Zweckbau Parkhaus“ so in die Gesamtanlage zu integrieren, dass er das Stadtbild nicht beeinträchtigt. Neben den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksfläche ist hier die Fassadengestaltung anzusprechen. Diese ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird in seinem Vollzug unter Beteiligung der Baudenkmalpflege festgelegt.

7.3 Das Bebauungsplanverfahren sei eingeleitet worden, weil sich das Parkhaus nach § 34 BauGB nicht einfügen lasse.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Einfügung nach § 34 BauGB kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es ist aber unbestritten die Aufgabe des Bebauungsplanes, das Bauplanungsrecht für das Parkhaus in der Goethestraße zu schaffen. Damit wird das geplante Bauvorhaben im Rahmen von Beteiligungsverfahren von der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange begleitet. Die Baugenehmigung erfolgt schließlich auf Grundlage einer von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Satzung gem. § 30 BauGB. Die Einfügungsvoraussetzungen des § 34 sind daher unerheblich, gleichwohl sich der Bau in städtebaulicher Hinsicht gegenüber der Umgebungsbebauung unterordnen wird.

7.4 Die offene Atmosphäre des Rosengärtchens und der Blick zum Dom werde durch eine Betonwand direkt am Rosengärtchen zerstört.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Parkanlage „Rosengärtchen“ wird nicht verändert. Sie erhält nur einen weiteren Zugang aus dem Parkhaus heraus, der durch einen Außenhublift auch barrierefrei ein wird.

Die Blickbeziehung von dem Weg entlang der Stadtmauer zum Dom wird zwar eingeschränkt. In der Abwägung mit den Vorteilen, die das neue Parkhaus besonders auch für die Bewohner der oberen Altstadt bringt, wird diese Einschränkung aber als vertretbar erachtet. Eine städtebaulich bedeutsame Sichtachse wird jedenfalls nicht unterbrochen.

7.5 Aufgrund der Lage des Standortes in der Gesamtanlage „Historische Altstadt“ seien an die Neubauten auch besondere Maßstäbe anzulegen. Das geplante Parkhaus füge sich dank der Torhäuser von der Goethestraße aus betrachtet städtebaulich ein. Das Parkhaus werde aber nur versteckt. Vom Rosengärtchen und der Lahn aus sehe es schon anders aus. Selbst eine Begrünung könne das Gebäude nicht verstecken.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Es ist nicht geplant, das Parkhaus zu verstecken. Es handelt sich um einen Zweckbau, der aber rückwärtig der für das Straßenbild wesentlichen Bebauung angeordnet werden kann. Das Parkhaus wird vom Rosengärtchen aus zwar sichtbar sein, sich gegenüber der Bestandsbebauung aber unterordnen und diese nicht dominieren.

7.6 Wie bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB müsse auch ein Bebauungsplan dem Grundsatz des „Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung“ folgen. Die für die Beurteilung vorgegeben Kriterien habe der Gesetzgeber in § 34 (1) BauGB formuliert:

1. die „Eigenart" der näheren Umgebung,
2. die „Art der baulichen Nutzung" in der Umgebung,
3. das „Maß" der baulichen Nutzung und
4. die „Bauweise".

Dies sei die Situation vor Ort: Die an drei Seiten an das Plangebiet angrenzenden Gebäude seien überwiegend Wohnhäuser, vereinzelt auch für Dienstleistungen genutzt, wie das Haus der Caritas. Die vierte Seite sei durch den Altstadt-Grüngürtel, eine historische Parkanlage, begrenzt. Damit sei die „Art der baulichen Nutzung“ in der näheren Umgebung beschrieben.

Für jedermann sei es unmittelbar einsichtig, dass sich ein Parkhaus schon von seiner Nutzungsart her an dieser Stelle nicht einfügen lasse. Denn es fehle an einer parkhausähnlichen Nutzung in den benachbarten Gebäuden, auf die man sich beziehen könne. Es sei daher rechtlich unzulässig, sich mit Hilfe eines Bebauungsplans über diese Tatsache hinweg zu setzen.

Auch das „Maß der baulichen Nutzung" in der näheren Umgebung werde bei der geplanten Hochgarage nicht berücksichtigt. Dass sei aufgrund ihrer Abmessungen auch nicht möglich. Die Hochgarage sei in diesem Umfeld ein Fremdkörper, der versteckt werden müsse. Vom Rosengärtchen und der Alten Dechanei aus gesehen sei der 12 m hohe Betonbau aber durchaus stadtbildwirksam.

Das wäre für jeden sofort erkennbar gewesen, wenn im Vorhaben- und Erschließungsplan Ansichtszeichnungen vom Parkhaus von diesen Seiten aus - vielleicht in Form einer Computeranimation - gegeben hätte. Die kaum lesbaren Strichzeichnungen dagegen seien für eine Beurteilung kaum zu gebrauchen. Daher sei es für die interessierte Öffentlichkeit nicht möglich, die wahre Dimension der Baumasse einzuschätzen. Ohne detaillierte Planunterlagen bzw. eine Visualisierung des Parkhauses vom Rosengärtchen aus sei der gesamte Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße" unvollständig und zu ergänzen und noch einmal neu in der Öffentlichkeit auszulegen.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diesem Auftrag folgend, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ gefasst.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind eine Vielzahl von Belangen, zu denen auch die Baukultur, der Denkmalschutz und die Denkmalpflege zählen, zu beachten. Auch sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Einfügegebot des § 34 BauGB muss aber keine Berücksichtigung finden.

Auch wenn dies rechtlich nicht geboten ist, findet die Eigenart der näheren Umgebung und die Art der baulichen Nutzung, die als faktisches Mischgebiet analog § 6 BauNVO bzw. als “diffuse Bebauung” bezeichnet werden kann, im vorliegenden Abwägungsprozess Berücksichtigung. Beim Maß der baulichen Nutzung wird nicht verkannt, dass das Parkhaus mit seiner Grundfläche über die Grundflächen der umliegenden Bebauung hinausgeht. Für die spätere Wahrnehmung bedeutsamer ist allerdings die Höhenentwicklung. Hier belegt der Vorhaben- und Erschließungsplan, dass die Bauhöhen der umliegenden Gebäude deutlich unterschritten werden. Zur Bauweise bleibt anzumerken, dass sowohl zu den an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden privaten Grundstücken als auch zu dem Rosengärtchen nur Baugrenzen verwendet werden, bis an die gebaut werden kann, d.h. die Grenzabstände sind nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung einzuhalten.

Bei den angesprochenen „Strichzeichnungen“ handelt es sich um die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, die bewusst auf die wesentlichen Konturen reduziert wurden, die für eine städtebauliche Beurteilung notwendig sind. Eine weitergehende Visualisierung wird nicht für erforderlich erachtet.

7.7 Mit Blick auf die Besonnungsstudie werde billigend in Kauf genommen, dass die bereits unterschrittene Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden weiter reduziert werde und damit dass etwas, das ohnehin schon schlecht sei, noch schlechter werde.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Wohnanlage Kirchgasse 2 („Alte Dechanei“) wird bei einigen Fassaden aufgrund der Orientierung oder der Gebäudeeigenverschattung die Mindestbesonnungsdauer gem. DIN EN 17037 bereits zum jetzigen Zeitpunkt nicht eingehalten (Referenztag 01. Februar). Die Differenz der Besonnungsstunden für die Fassaden durch die Neubebauung beträgt am Referenztag zwischen 1 und maximal 2 Stunden. In der Regel sind dabei nur Teile der Fassaden betroffen.

Am 21. März (Tag-/Nachtgleiche) werden alle sonnenexponierten Fassaden im Verlauf des Tages besonnt, sodass davon ausgegangen wird, dass sich die Wohn-/Arbeitsverhältnisse in dem Gebäude gegenüber dem heutigen Stand nicht bzw. nur geringfügig ändern.

Der Bebauungsplan „Parkhaus Goethestraße“ setzt zu der Wohnanlage Kirchgasse 2 Baugrenzen fest, d.h. die Abstandsflächen nach HBO sind einzuhalten. Nördlich folgt mit dem Rosengärtchen eine öffentliche Parkanlage, auch westlich befindet sich ein alter Baumbestand. Schon diese beiden Aspekte belegen die These, dass trotz der jahreszeitlich begrenzten Einschränkungen von Teilen der sonnenexponierten Fassaden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

7.8 Die Abstandsflächen zur Bebauung Goethestraße 5 und 9 sowie Kirchgasse 2 würden unterschritten.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Baugrenzen fest, bis an die gebaut werden kann, aber nur unter der Bedingung, dass die Abstandsflächen nach HBO eingehalten werden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen durch Übernahme einer Abstandsbaulast, setzt die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers voraus.

Für das Anwesen Kirchgasse 2 (Wohnanlage „Alte Dechanei“) werden die Abstände, die sich aus der Grenzbebauung von Teilen der Wohnanlage ergeben **und** die Abstände, die aufgrund des Parkhausneubaus einzuhalten sind, auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Eine Überschneidung der Abstandsflächen findet nicht statt.

7.9 Ein maßstabgerechtes Modell, wie sich das Parkhaus wirklichkeitsgetreu in sein unmittelbares Umfeld einpasse, sei unbedingt erforderlich.

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Da die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes für eine Bewertung ausreichend sind, kann auf den Bau eines Modells verzichtet werden.

7.10 Die Notwendigkeit, die Erhaltungssatzung für die Altstadt vom 08.06.2015 auch bei dem vorliegenden Planentwurf beachten zu müssen, werde zwar erwähnt. Es sei in der Begründung aber nicht dargestellt, in welcher Weise die Satzung umgesetzt worden sei. “In das Grundstück hineingeschoben” sei keine brauchbare qualitative Aussage, wenn es darum gehe, ob sich ein massiver Betonbau mit 12 m hohen und bis über 50 m langen geschlossenen Außenwänden in das vorhandene, sogar denkmalgeschützte Stadtbild einfüge. Der Bebauungsplan könne nicht die Erhaltungssatzung außer Kraft setzen.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach § 3 der Erhaltungsatzung bedürfen die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung sowie der Rückbau baulicher Anlagen der Genehmigung durch die Stadt Wetzlar. Die Genehmigung darf bei der Errichtung baulichen Anlage nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Die Erhaltungssatzung begründet mithin nur einen Genehmigungsvorbehalt für die Stadt Wetzlar. Sie verfolgt im Gegensatz zu der Ortssatzung über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Wetzlar vom 13.07.1989 keine gestalterischen Absichten. Weitergehende Ausführungen sind daher nicht erforderlich.

7.11 Zahlreiche Wohn- und Schlafräume der umliegenden Bebauung seien zu dem geplanten Parkhaus hin orientiert. Besonders betroffen sei die Wohnanlage „Alte Dechanei", an die das Parkhausgrundstück, zum Teil mit Grenzbebauung, unmittelbar angrenzt. Ein Hinweis dazu, ob die 12 m hohe Parkhauswand, die von Nordosten nach Südwesten durchgehend in geringem Abstand vor dem denkmalgeschützten Gebäude verlaufen wird, den Abstandsregeln der Hessischen Landesbauordnung entspricht, fehle in den Planunterlagen und der Begründung.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt hier Baugrenzen fest, bis an die gebaut werden kann, sofern die Abstandsflächen nach HBO eingehalten werden. Eine Unterschreitung der Abstandsflächen durch Übernahme einer Abstandsbaulast, setzt die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers voraus. Für das Anwesen Kirchgasse 2 (Wohnanlage „Alte Dechanei“) werden die Abstände, die sich aus der Grenzbebauung von Teilen der Wohnanlage ergeben **und** die Abstände, die aufgrund des Parkhausneubaus einzuhalten sind, auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Eine Überschneidung der Abstandsflächen findet nicht statt.

7.12 Die selbst gesetzte Zielvorgaben des Magistrats für den Umgang mit Bauvorhaben in der Wetzlarer Altstadt würden bei diesem Projekt missachtet. Auch wenn die Baugestaltungssatzung der Stadt Wetzlar vom 13.07.1989 „die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, ... "regelt, lasse sich doch auch in ihr deutlich erkennen, von welchen Zielvorgaben die Entscheidungsträger sich leiten lassen müssen, wenn sie Neubauvorhaben in der Altstadt zu beurteilen haben. Folgende Bestimmungen der Satzung seien zu nennen, die nicht beachtet worden wären:

Alle baulichen Maßnahmen (im Stadtkern von Wetzlar) müssen das historische Erscheinungsbild ... berücksichtigen. Dies geschieht insbesondere durch: ... Maßnahmen, die sicherstellen, dass sich Neubauten ... in das Ortsbild ... einfügen. ... Zur Wahrung des schutzwürdigen, historisch gewachsenen Stadtkerns von Wetzlar werden an bauliche Anlagen ... besondere gestalterische Anforderungen ... gestellt. (§ 1).

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für den historischen Stadtkern von Wetzlar innerhalb von Stadtmauer- und Anlagenring ... (§ 2).

Die Traufhöhe darf ab Oberkante Straße in der Regel ... für Hintergebäude (wie in vorliegendem Fall) nicht mehr als 6 Meter betragen. (§ 6). Bei dem Parkhaus darf sie das Doppelte betragen.

Typische Raumfolgen und charakteristische Sichtbezüge aus der näheren und weiteren Umgebung seien grundsätzlich zu schützen. Auf Kulturdenkmäler und auf andere erhaltenswerte Besonderheiten der Umgebung sei Rücksicht zu nehmen. Zur Umgebung eines Kulturdenkmals gehört der Bereich, der von ihm architektonisch beherrscht wird, ... (§ 7).

Neubauten müssen sich ... in das vorhandene Orts- und Straßenbild einfügen, insbesondere soweit sie von angrenzenden ... Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus gesehen werden. (§ 9)."

Es fehle eine plausible Begründung, warum das Parkhaus ausgerechnet auf diesem Grundstück errichtet werden soll.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.

Einleitend wird auf § 15 der Baugestaltungssatzung hingewiesen, der besagt, dass Festsetzungen aus rechtsgültigen Bebauungsplänen Vorrang haben, auch wenn sie mit den Bestimmungen der Baugestaltungssatzung nicht übereinstimmen.

Bei der geplanten Bebauung wird die Nachbarschaft einschließlich Rosengärtchen u.a. durch die Bemühungen einer möglichst niedrigen Gebäudeoberkante beim Parkhaus berücksichtigt.

Die Standortwahl ist dadurch begründet, dass in der oberen Altstadt ein Stellplatzdefizit besteht. Zur Behebung dieses Stellplatzdefizits soll ein Parkhaus in der Hauptzufahrt zur oberen Altstadt errichtet werden. Die Hauptzufahrt ist die Goethestraße. Gesucht wurde eine Fläche, die von der Wöllbachertorstraße aus gesehen vor dem Domplatz liegt. Der Blick auf die vorhandene Bebauung und die Bebauungsmöglichkeiten hat ergeben, dass nur das 1975 errichtete Gebäude, in dem bisher die Kita Marienheim untergebracht ist, sowohl aus Sicht des Denkmalschutzes als auch der allgemeinen städtebaulichen Anforderungen niedergelegt werden kann. Ein Parkhaus unmittelbar an der Straße würde das Straßenbild nachhaltig beeinträchtigen. Von daher war es folgerichtig, das Parkhaus im rückwärtigen Grundstücksteil unter Inanspruchnahme der Wiese Flur 15 Flurstück 7/6 zu verorten.

7.13 Es fehle eine nachvollziehbare Darstellung zur Außengestaltung des Parkhauses. Das Stadthaus am Dom sei vor ca. 50 Jahren gebaut worden. Nicht allen habe die Fassadengestaltung gefallen. Dem geplanten Parkhaus droht das gleiche Schicksal. Es werde ebenfalls 50 Jahre bestehen und das Ensemble im Rosengärtchen negativ prägen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Parkhaus Goethestraße“ schafft das Bauplanungsrecht für das Parkhaus als solchem. Die Gestaltung der Außenfassaden ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage wird im Rahmen des Bauantragverfahrens aber die Baudenkmalpflege zu beteiligen sein. Hierdurch wird dafür Sorge getragen, dass eine Verunstaltung des geplanten Gebäudes und Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung vermieden werden.

7.14 Das Parkhaus, ob hässlich oder schön, sei von seinen Dimensionen her viel zu groß und passe so überhaupt nicht in das Ensemble der umliegenden Häuser.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Dimension des Parkhauses ist durch die beabsichtigte Zusammenführung bisher dispers über die Altstadt verteilter Parkstände und Stellplätze sowie den Bau zusätzlicher Stellplätze begründet. Eine Verkleinerung des Parkhauses wäre nicht geeignet, das übergeordnete Ziel, die Voraussetzung für eine weitere Verkehrsberuhigung in der oberen Altstadt zu schaffen, zu erreichen.

8. Umgebungswirkung, Nutzungsalternativen

8.1 Das Parkhaus füge sich entgegen der Behauptung in der Begründung städtebaulich nicht ein und ordne sich hinsichtlich des Erscheinungsbildes nicht unter.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Es wird nicht verkannt, dass das geplante Parkhaus, je nach Blickrichtung, sichtbar sein wird. Allerdings tragen die Anordnung des Gebäudes, die begrenzte Höhenentwicklung und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen dafür Sorge, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Stadtbildes kommt. Insoweit fügt sich das Parkhaus städtebaulich ein. Hinsichtlich des Erscheinungsbildes kann darauf hingewiesen werden, dass unter anderem durch die

Beteiligung der Baudenkmalpflege eine Außenwandgestaltung zum Tragen kommen wird, die das Farbspektrum der Umgebung aufnimmt und allein dadurch schon zu einer Integration in die umgebenden Strukturen, dies betrifft sowohl die Bebauung als auch die Grundflächen, beiträgt.

8.2 Es sei Geldverschwendung, wenn das erst 50-60 Jahre alte Gebäude des Marienheims trotz guter Bausubstanz abgerissen werde. Das Marienheim solle erhalten bleiben, weil die betreuten Kinder dort die Möglichkeit hätten, Natur zu erfahren und zu genießen. Nach der Sanierung des alten Kita-Gebäudes sollten die Kinder zurückkehren. Alternativ sollte das Gebäude nach seiner Sanierung als Büro- oder Wohnhaus genutzt werden.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Das in den 1970er Jahren errichtete Gebäude der Kindertagesstätte Marienheim versucht zwar mit seinen drei angedeuteten Giebeln architektonische Elemente aus der Altstadt zu interpretieren, spiegelt im Übrigen aber den Zeitgeschmack seiner Entstehung wider. Es ist nicht denkmalschutzwürdig. Zudem ist es aufgrund seiner rückversetzten Anordnung für die Abwicklung des Straßenbildes der Goethestraße nicht von Bedeutung. Es kann durch einen Neubau ersetzt werden, zumal die geplanten Geschäfts/Bürogebäude sich in ihrer Architektur mehr an den Vorgaben der Altstadt orientieren als das bestehende Gebäude.

8.3 Das Parkhaus Goethestraße sei vorgesehen in einem Bereich zwischen Kind, Kultur und Kirche. Besser verortet sei hier ein kulturelles Zentrum, das als Kulturcafé, Ausstellungsgelände, Galerie, Erholungszentrum und Spielwiese mit speziellen kindgerechten Angeboten genutzt werde und eine Verbindung zwischen Dom, Rosengarten und Kindergarten bzw. Domplatz herstelle.

Beschlussempfehlung

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Auch ein kulturelles Zentrum begründet die Notwendigkeit zur Herstellung von Stellplätzen. Eine solche Nutzung würde damit den Parkdruck in der oberen Altstadt erhöhen. Ziel des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ ist es aber gerade, diesen Parkdruck zu reduzieren.

8.4 Die Marienwiese dürfe durch ihre exponierte Lage in der Nähe des Doms nicht durch einen Betonbau (begrünt durch Efeu oder versteckt hinter einem Stück künstlicher Stadtmauer) verschandelt werden. Sie müsse als Kleinod im Zentrum der Stadt erhalten bleiben. Wenn schon die Kinder des Marienhorts die Grünfläche nicht mehr nutzen können, so sollte sie der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Die Marienwiese könne abgetrennt und z.B. als Rosengarten/Bauerngarten/Kräutergarten mit Infos zu historischem Grund und Boden gestaltet werden - tagsüber öffentlicher kleiner Rückzugsraum, nachts wie bei einem kleinen botanischen Garten geschlossen. Das wäre für diese in Domplatznähe gelegene Grünfläche mit ihrem Bezug zum Dalberg Fonds angemessen.

Beschlussempfehlung

Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Die Wiese Flur 15 Flurstück 7/6 ist der Öffentlichkeit bisher nicht zugänglich. Die Notwendigkeit, sie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen besteht unter Hinweis auf die unmittelbar benachbarte Parkanlage „Rosengärtchen“ nicht.

9. Kinderrechte

9.1 Mit keinem Wort werde im Bebauungsplan auf den schlimmsten Preis eingegangen, den die Stadt bereit sei zu bezahlen. Nämlich die Verdrängung von Kindern von einer traumhaften Außenanlage, die dafür zubetoniert werden solle. Schulkinder würden in einen Innenhof verpflanzt. Und der katholische Kindergarten werde mit einer Ein- und Ausfahrt des geplanten Parkhauses in 30 Meter Entfernung konfrontiert.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Kindertagesstätte wird in die Turmstraße verlegt. Auch in der Turmstraße stehen Außenspielflächen zur Verfügung.

Der Katholische Kindergarten liegt von der Hauptzufahrt in die obere Altstadt, der Wöllbachertorstraße, aus gesehen hinter dem geplanten Neubau, wobei die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses zusätzlich durch die geplanten Geschäfts- und Bürogebäude abgeschirmt wird. Nicht vergessen werden darf zudem, dass es infolge des Parkhauses zu einer Verkehrsreduzierung im weiteren Verlauf der Goethestraße kommen wird, d.h. auch in dem Abschnitt vor dem Katholischen Kindergarten.

9.2 Kinderrechtsbelange würden nicht abgewogen: Der Planungsprozess sei offen rechtswidrig, weil ein besonderes Verfahren nach Art. 12 der UN-Kinderrechtskonvention hätte eingeleitet werden müssen, welches sich mit dem Recht auf Gesundheit (Verkehrs-, Feinstaub- und Lärmimmissionen) sowie der Betroffenheit von Kindern aufgrund des Umzugs der Kindertagesstätte auseinandersetzt. Dies sei unterblieben. Es fehle eine Begründung, warum anderen Belangen einen Vorzug gegeben werden solle.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Nach Artikel 12 der UN-Kinderrechtskonvention sichern die Vertragsstaaten dem Kind, das fähig ist, sich eine eigene Meinung zu bilden, das Recht zu, diese Meinung in allen das Kind berührenden Angelegenheiten frei zu äußern, und berücksichtigen die Meinung des Kindes angemessen und entsprechend seinem Alter und seiner Reife. Zu diesem Zweck wird dem Kind insbesondere Gelegenheit gegeben, in allen das Kind berührenden Gerichts- oder Verwaltungsverfahren entweder unmittelbar oder durch einen Vertreter oder eine geeignete Stelle im Einklang mit den innerstaatlichen Verfahrensvorschriften gehört zu werden. Es geht also um das Recht des Kindes auf eine angemessene und seinem Alter und seiner Reife entsprechende Berücksichtigung seiner Meinung in allen das Kind berührenden Angelegenheiten.

Mit diesen Formulierungen ist den Vertragsstaaten ein weiter Ermessensspielraum eingeräumt, in welchen Fällen und inwieweit sie der Meinung des Kindes Rechnung tragen.

In § 1 Abs. 6 BauGB finden sich die bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigenden Belange. Hierzu zählen unter anderem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen. Eine explizite begriffliche Nennung von Kindern findet sich hier nicht. Dies erscheint allerdings auch nicht erforderlich, da der Begriff „Bevölkerung“ alle Altersgruppen umfasst und unter den Begriff „Bedürfnisse der jungen Menschen“ selbst verständlich auch Kinder fallen. Kinder und Jugendliche fallen auch ohne weiteres unter den Begriff der „Öffentlichkeit“, die durchgeführte Öffentlichkeitsbeteiligung richtete sich damit auch an Kinder.

Auch die Ausführungsbestimmungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz enthalten keine spezifischen Bestimmungen zum Schutz von Kindern. Die Bestimmungen dienen allerdings dem Schutz der „Allgemeinheit“ vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Auch Kinder sind gehören zur Allgemeinheit. Zur Ergänzung des Abwägematerials wurden Untersuchungen über die Schadstoff- und die Schallentwicklung beauftragt. Beide Untersuchungen kommt zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Immissions-

grenzwerte bzw. Immissionsrichtwerte eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten werden. Diese Ergebnisse gestatten die Annahme, dass auch die Belange der Kinder ausreichend berücksichtigt wurden. Dies betrifft insbesondere auch das Rosengärtchen und den katholischen Kindergarten Goethestraße 4.

Die Stadt als Trägerin des Kinderhortes hat die Eltern in den Prozess eingebunden. Die ganz überwiegende Zahl der beteiligten Eltern hat den Schritt der Aufgabe des bisherigen Hortes und den Umzug in den Ersatzneubau in der Turmstraße mit seinen Möglichkeiten nachvollzogen. Insofern haben sich im Stadium der Unterrichtung, die sich im Übrigen in weiteren Abstimmungsverfahren mit dem Elternbeirat ausdrückte, diejenigen Personen für ihre Kinder geäußert, die auch ansonsten deren Sorge wahrnehmen.

9.3 Die Stadt sei als Trägerin des Kinderhortes verpflichtet, Kindern und Jugendlichen in ihren Einrichtungen bestmögliche Entwicklungschancen zu bieten!

Nach der UN-KINDERRECHTSKONVENTION sei bei allen Maßnahmen, die Kinder betreffen das Wohl des Kindes ein Gesichtspunkt, der vorrangig berücksichtigt werden müsse. In der „Turmstraße" sei mit einer Verschlechterung der Unterbringungsqualität zu rechnen. Angesprochen werden die Außenspielflächen, die zu klein und zudem von Gebäuden umgeben seien. Angeregt wird, hierzu eine fachkundige Expertise einzuholen, mögliche Ansprechpartner werden in der Stellungnahme benannt.

Von Seiten der Stadt und der Mitarbeiterinnen werde auf den Renovierungsbedarf des Gebäudes Marienheim hingewiesen; ein Kostenvergleich, der den Ausbau der Turmstraße, unter den hier vorgebrachten fachlichen Einwendungen genüge leistet, liege bisher nicht vor. Eine Renovierung des Marienheims sei für die Kinder die bessere und für die Stadt die kostengünstigere Lösung. Angeregt wird, den Kinderhort Marienheim nur vorübergehend im Bürogebäude Turmstraße unterzubringen, das Gebäude Goethestraße zu renovieren und um Wohnungen und Geschäftsräume zu erweitern.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auch wenn die Verlagerung des Kinderhorts nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses ist, so sei doch darauf hingewiesen, dass auch der Standort Turmstraße die Anforderungen aller einschlägigen Bestimmungen erfüllt. Dass hier ein Verstoß gegen die UN-Kinderrechtskonvention vorliegen soll, ist nicht ersichtlich.

9.4 Die Zufahrt zum geplanten Parkhaus liege praktisch unmittelbar gegenüber dem Katholischen Kindergarten. Dies bedeutet eine zusätzliche Unfallgefahr und zudem eine nicht tolerierbare Gefährdung für die Gesundheit der Kinder. Bezugnehmend auf die UN-Kinderrechtskonvention liege hier ein Verstoß gegen Grundrechte vor.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Zufahrt zu dem geplanten Parkhaus liegt von der Wöllbachertorstraße aus gesehen vor dem Katholischen Kindergarten. Zudem findet eine Abschirmung durch die geplanten Geschäfts-/Bürogebäude statt. Die Geschäfts-/Bürogebäude dienen als Schallschirm. Die in der Stellungnahme vermutete Gefährdung ist damit nicht zu erwarten.

10. Klimawandel und Stadtökologie

10.1 Mitten im Klimawandel müssten Ressourcen geschont und eine Überhitzung des Stadtgebietes verhindert werden. Hiermit nicht vereinbar sei die Versiegelung einer großen Grünfläche in der Altstadt, die Zerstörung vieler Bäume.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist gerade die Intention des Bebauungsplanes, möglichst wenige Bäume und Sträucher herausnehmen zu müssen. Für die unvermeidlichen Rodungen werden auf

den zur Ausweisung gelangenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die Anpflanzungen erfolgen insbesondere zwischen dem geplanten Parkhaus und den Anwesen Kirchgasse 1 und 2 (Wohnanlage Alte Dechanei).

Infolge des Bebauungsplanes „Parkhaus Goethestraße“ wird es zwar zu einer weiteren Versiegelung kommen. Diese wird aber durch die Dachbegrünung und die umfangreiche Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mehr als kompensiert. Die im Zusammenhang mit der Freiflächenplanung für das Parkhausareal erstellte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen zeigt, dass die festgesetzten und vorgesehenen Maßnahmen zu einer Aufwertung führen. Gegenüber der bisherigen Intensivwiese ergibt sich durch die Dachbegrünung, naturnahe Grünlandansaaten, Baumpflanzungen und Trockenmauern eine Aufwertung in Höhe von 30.608 Biotopwertpunkten.

10.2 Die Versiegelung der Grünfläche widerspricht dem Grundsatz nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem Ziel der Reduktion des Flächenverbrauchs und der Versiegelung.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan „Parkhaus Goethestraße“ trägt dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da er im Bereich der geplanten Geschäfts-/Bürogebäude eine Nutzungsintensivierung vorbereitet und im Bereich des geplanten Parkhauses durch mehrere Parkebenen auf der gleichen Grundfläche deutlich mehr Stellplätze anbietet, als dies bei einer ebenerdigen Stellplatzanlage der Fall wäre.

11. Aufstellung des Bebauungsplanes

11.1.Der Bebauungsplan werde lediglich für den räumlichen Bereich eines Parkhauses in der Goethestraße aufgestellt. Die in einer Kausalkette dazugehörigen weiteren Planungen der Dom-Höfe, der dadurch notwendige Abriss der Kindertagesstätte Marienheim und die für den Umzug der Kindertagesstätte in neue Räumlichkeiten wiederum notwendige Umnutzung und Umbauten des Verwaltungsgebäudes in der Turmstraße 7 werde hier unzulässig außer Acht gelassen. Die Bauvorhaben würden rechtswidrig getrennt.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Verlagerung der Kindertagesstätte in die Turmstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozess. Der Bau der Kindertagesstätte in der Turmstraße wurde auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt. Die Notwendigkeit hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen, bestand nicht.

Das Bauplanungsrecht für den Ersatzneubau anstelle des Stadthauses am Dom hat der Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ geschaffen. Die Dom-Höfe können auch ohne das geplante Parkhaus in der Goethestraße bauaufsichtlich genehmigt werden.

Die in der Stellungnahme vermutete Kausalbeziehung zwischen der Verlagerung der Kindertagesstätte, den Dom-Höfen und dem Parkhaus in der Goethestraße besteht insofern nicht.

11.2 Bei einem Parkhausbau könne nicht von einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gesprochen werden. §13a BauGB dürfe nicht angewendet werden, da ein enger zeitlicher, räumlicher und vor allem sachlicher Zusammenhang zu einem weiteren Bebauungsplan (Nr. 410 „Dom-Höfe“) gegeben sei.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB scheidet immer dann aus, wenn durch die Aufteilung eines Vorhabens in mehrere Bebauungspläne die zulässige

Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche gemäß Grundflächenzahl unterschritten und damit die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung umgangen werden soll. Die Bebauungspläne müssen daher in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, um die Unzulässigkeit zu begründen. Bezogen auf den in der Stellungnahme angesprochenen Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ fehlt allein schon der räumliche Zusammenhang, denn zwischen den beiden Bebauungsplänen liegt ein Abstand von deutlich über 100 m. Die Anwendung des gewählten Verfahrens ist damit nicht beanstanden.

11.3 Der Bebauungsplan Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ erfahre eine emissionsverursachende Dimension, die erhebliche Umweltauswirkungen habe und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich ziehe. Denn nach §13a Absatz 1 BauGB sei das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestünden. Da es sich bei dem Parkhaus-Neubau um eine Versieglung noch nie bebauter Fläche in direkter Nähe zu einem mittelalterlichen Friedhof und einem Naherholungsgebiet, sowie einem Kulturgut (Freilichtbühne) handelt, sei eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend für das Gesamtvorhaben durchzuführen.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auch wenn bei Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, keine Umweltprüfung i.S. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist, so sind doch die Inhalte einer Umweltprüfung vollumfänglich abzuarbeiten, um eine gerechte Abwägung i.S. § 1 Abs. 7 BauGB zu ermöglichen. Diesem Auftrag folgend, wurde zu dem Bebauungsplan Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit einer gemeinsamen Betrachtung mit dem Bebauungsplan Nr. 410 „Dom-Höfe“ besteht nicht, da, wie bereits 11.2 ausgeführt, der räumliche Zusammenhang fehlt. Zudem ist der Bebauungsplan Nr. 410 „Domhöfe“ bereits rechtswirksam.

11.4 Der § 13a BauGB sei nicht auf die Versiegelung von Grünflächen oder den Bau von Parkhäusern als Sonderbauten anwendbar.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Das beschleunigte Verfahren wurde eingeführt für Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und für andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Damit ist auch die Inanspruchnahme von Grünflächen nicht zu beanstanden, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt; dies ist vorliegend der Fall. Auch die Anwendung auf Sonderbauten i.S. § 2 Abs. 9 HBO schließt das auf Bundesebene erlassene Baugesetzbuch nicht aus.

11.5 Bauleitplanung könne zwar an einen Dritten übertragen werden, die Verantwortung der Gemeinde habe aber unberührt zu bleiben. Einwendern müsse durch entsprechende Mitteilung deutlich gemacht werden, dass der Verfahrensschritt Bürgerbeteiligung nicht von der Verwaltung selbst, sondern von einer Privatfirma durchgeführt werde.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Nach § 4b BauGB kann eine Gemeinde die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten an einen Dritten übertragen. Der die Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes regelnde § 3 Abs. 2 BauGB beinhaltet keinen Hinweis darauf, dass die Einschaltung eines Dritten auch öffentlich bekannt zu machen ist.

Die Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde von der Stadtverwaltung bearbeitet. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden ausnahmslos der Stadtverwaltung gegenüber abgegeben. Das Planungsbüro hat lediglich an der Zusammenstellung der Unterlagen für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach Maßgabe der Stadtverwaltung vorbereitet sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen obliegt im Übrigen ausschließlich den städtischen Gremien.

11.6 Die vorbereitenden Sitzungen und Stadtverordnetenversammlungen seien aufgrund der eingeschränkten Teilnahme- und Diskussionsmöglichkeiten („Notbetrieb“) für den vorliegenden Bebauungsplan nicht ausreichend gewesen. Ein Bauvorhaben dieser Tragweite solle nicht durch Notausschüsse auf den Weg gebracht werden, sondern die maximale Aufmerksamkeit und Diskussionsmöglichkeit aller Verantwortlichen bekommen. Besondere Zeiten erforderten auch in dieser Hinsicht und insbesondere durch die jetzt folgende unvorhersehbare Haushaltslage ein Innehalten und ein verstärktes Abwägen, statt eines schnellen „Durchpeitschens“ eines Vorhabens, dass sowieso schon Jahre gedauert habe.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde nicht von dem Notausschuss gemäß § 51a HGO, sondern von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 20. März 2020 gefasst. Für die Rechtswirksamkeit eines Bebauungsplanes ist im Übrigen nur der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB maßgeblich. Dieser soll, wie auch der Aufstellungsbeschluss, von der Stadtverordnetenversammlung gefasst werden.
Auch die Einschränkungen infolge der Corona-Pandemie begründen kein Aussetzen des Aufstellungsverfahrens. Das Aufstellungsverfahren berücksichtigt im Übrigen sämtliche Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuch, von einem „Durchpeitschen“ kann daher nicht die Rede sein.

11.7 Die Bürgerbeteiligung wurde in die Zeit der Corona-Pandemie gelegt. Hierdurch sei weder die erforderliche sachgerechte Bürgerinformation, geschweige denn irgendeine Bürgerbeteiligung, Bürgerversammlung oder irgendeine Mitwirkung an der Willensbildung durch Bürgerinnen und Bürger ermöglicht worden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die städtebaulichen Entwicklungen im Kontext mit dem Abbruch des heutigen Stadthauses am Dom und der Errichtung der Dom-Höfe wurde in der Vergangenheit mehrfach in Diskussions- und Informationsveranstaltungen, aber auch in Bürgerversammlungen vorgestellt und diskutiert. Darüber hinaus sind die Beratungen in den öffentlichen Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung und ihrer Ausschüsse ebenso zu nennen, wie die nach dem Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte aber nicht nur entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches, wobei die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gerade auch im Hinblick auf die Kontaktbeschränkungen infolge der Corona-Pandemie verlängert wurde. Sondern es bestand auch die Möglichkeit, die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Stadt Wetzlar einzusehen und auch per E-Mail Stellungnahmen abzugeben. Es nicht ersichtlich, wie eine Verschiebung der Öffentlichkeitsbeteiligung bis zu dem auch derzeit noch nicht absehbaren Ende der Pandemie zu einem abweichenden Abwägungsergebnis führen könnte.

11.8 Die Fristsetzung für Einwendung sei aufgrund der Corona-Einschränkungen zu kurz bemessen. Die Fristen seien zwar verlängert worden, zunächst aber nur in der Lokalpresse. Dies sei nicht ausreichend, da nicht alle betroffenen Bürger ein Zeitungsabonnement besäßen bzw. das entsprechende Exemplar erworben hätten. Die Fristverlängerung für Einwendungen sei erst Mitte Juli auf der Homepage der Stadt Wetzlar veröffentlicht worden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ erfolgte in der Zeit vom 15.06.2019 bis zum 27.07.2020. Die Verlängerung erfolgt aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen. Dass die für alle Bebauungsplanverfahren der Stadt Wetzlar in gleicher Art und Weise durchgeführten ortsüblichen Bekanntmachungen ihre Anstoßwirkung erreicht haben, belegt allein schon die Zahl der eingegangenen Stellungnahmen.

11.9 Die Träger öffentlicher Belange sollten durch die Wahl des beschleunigten Verfahrens übergangen werden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zeitgleich zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gehört.

11.10 Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten sei unwirksam, weil der Beschlussvorlage zur Beurteilung des Gesamtvorhabens vollständige Pläne gefehlt hätten.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde ausschließlich über die Einleitung Aufstellungsverfahrens entschieden. Die Benennung der allgemeinen Planziele und die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches sind für ein Aufstellungsbeschluss ausreichend. Es ist nicht erforderlich „vollständige Pläne“ zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

11.11 Der Vorentwurf sei mangels ausreichender Nähe zur Endausführung mangelhaft.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes beinhaltet alle Informationen, die für eine städtebauliche Beurteilung erforderlich sind und erfüllt damit auch die Anforderung, die das Baugesetzbuch an die Bauleitplanung stellt.

12. Gebäudeplanung und Bauphase

12.1 Abgesehen von dem unzumutbaren optischen Eindruck einer über 50 m langen und 12 m hohen geschlossenen Betonwand auf der östlichen Seite der Alten Dechanei, würden die Bewohner mit erheblichen Problemen der Umweltbelastung durch die Nähe der Hochgarage zu den Wohn- und Schlafräumen ihrer Wohnanlage konfrontiert. Weder in den textlichen Festsetzungen noch der Begründung zum Bebauungsplan sei die Frage der Entlüftung des Parkhauses thematisiert worden ist. Lediglich der „Übersichtsplan mit Lage der Immissionsorte" enthalte einen Hinweis auf einen größeren „Lüftungsschacht“ in der Mitte des Baukörpers. Wäre dies ein oben offener Schacht, würde er der Textlichen Festsetzung 1.5.1 widersprechen:

„Das Parkhaus ist bis auf zwei Zu- und Ausgänge (zum Rosengärtchen und zur Goethestraße) sowie den Ein- und Ausfahrtsbereich allseitig geschlossen auszuführen. Die Zulässigkeit von nur im Bedarfsfall zu öffnenden Notausgängen bleibt unberührt." Würde das etwa bedeuten, dass Lüftungsanlagen auf dem Garagendach, die die ge-

schlossene Decke durchbrechen müssten, wie auch der eingezeichnete Lüftungsschacht, nicht vorgesehen sind? Oder ist die Festsetzung fehlerhaft?

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung ist nicht fehlerhaft, vielmehr ergibt sich aus dem Sachzusammenhang, dass sie sich auf alle Seiten der Gebäudeaußenwände und auch die Überdachung der Stellplätzen und ihrer Zufahrten bezieht, denn die Festsetzung dient der Vermeidung von Schallausgängen in Richtung der benachbarten Bebauung und hier insbesondere der Wohnanlage „Alte Dechanei“. Der innenliegende Lichtschacht ist von der Festsetzung nicht erfasst. Der Lichtschacht dient auch der Entlüftung und in einem (hoffentlich nie eintretenden) Brandfall der Entrauchung. Seine Detailausführung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

12.2 Die Schadstoff- und Schallentwicklung durch die Entlüftungsanlagen des Parkhauses hätte bereits in dem Bebauungsplanverfahren untersucht werden müssen, nicht erst im späteren Baugenehmigungsverfahren. Damit werde die gebotene gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, wie sie §1 (7) BauGB vorschreibt, nicht möglich.

Beschlussempfehlung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Sowohl die Schadstoff-, als auch die Schallentwicklung wurde in dem für die Ebene der Bauleitplanung erforderlichen Umfang geprüft. Es obliegt der Bauaufsicht, im Rahmen der Prüfung des Bauantrages für das Parkhaus Ergänzungen der Gutachten entsprechend dem höheren Detaillierungsgrad der Planung einzufordern und gegebenenfalls auch bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz der Nachbarbebauung zu verfügen.

12.3 Die betroffenen Nachbarn seien in der Frage der Entlüftung der Hochgarage nur auf Vermutungen angewiesen. Drei Möglichkeiten bieten sich an:

a) Einziger Ort ist der oben genannte zentral gelegene, zum Dach hin offene „Lüftungsschacht". In ihn münden in allen Geschossen die Lüftungsrohre für Zu- und Abluft. In ihm liegen auch die An- und Absaugmaschinen mit Filteranlagen.

b) Mehrere Lüftungsanlagen befinden sich verstreut auf der Dachfläche. Ein Indiz hierfür sei die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten bis zu 1, 5 m überschritten werden darf

c) Das Be- und Entlüftungsgeschehen wird sich komplett innerhalb des nach allen Seiten (bis auf die Ein- und Ausfahrt) geschlossenen Gebäudes abspielen. Zitat: „Neue Techniken ermöglichen es, dass der Vorgang des Ansaugens, Reinigens und Rückführung der Innenluft innerhalb der Großgarage verbleibt. Die Außenluft bleibt unbelastet, Maschinengeräusche dringen nicht nach außen. Diese Techniken sollen im Parkhaus angewendet werden." (Aussage der Architektin Wünschmann und des damaligen Baudezernenten Semmler bei einem Treffen mit den benachbarten Anrainern im Januar 2018 im Plenarsaal des Rathauses.)

Bei den Möglichkeiten a) und b) könne kaum verhindert werden, dass hier eine Emissionsquelle geschaffen wird, die die Nachbarn mit Motorgeräuschen und Feinstaubausstoß der Lüftungsmaschinen auf dem Dach der Hochgarage bis in ihre Wohnungen hinein verfolgen wird - und das Tag und Nacht!

Ob die Lösung c) als umweltverträglichste gewählt werden wird, gehe aus den Planunterlagen nicht hervor. Die oben zitierte Aussage lässt jedoch schon deutlich erkennen, dass die schon damals geäußerten Befürchtungen berechtigt seien. Denn die meisten Wohn- und Schlafräume der 10 Eigentumswohnungen seien zum Parkhausgrundstück hin orientiert.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die abschließende Festlegung der Art der Entlüftung erfolgt erst auf Ebene der Baugenehmigung. Hierbei wird auch dafür Sorge zu tragen sein, dass die einschlägigen

Grenz- und Richtwerte zum Schutz der Nachbarbebauung eingehalten werden. Ansonsten ist die Bauaufsicht gehalten, die Baugenehmigung zu verweigern.

13. Brandschutz

13.1 Das Thema Brandschutz und Löschwasserversorgung werde in der Begründung zum Bebauungsplan nicht erwähnt. Dabei sei es schon in diesem Verfahren ein wichtiger Belang, der in die Gesamtabwägung eingestellt werden müsse, da er die Zulässigkeit eines Parkhauses an diesem Standort grundsätzlich infrage stellen könne.

Es werde durch den Bau dieses Parkhauses in der unmittelbaren Nachbarschaft und inmitten von Wohnbebauung ein Risikopotential aufgebaut, das zu katastrophalen Folgen für die in nächster Nähe lebenden Menschen führen könne. Nicht nur die Hitzeentwicklung bei einem Brandfall, auch die Explosionsgefahr innerhalb des Bauwerks bleiben nicht folgenlos für die Umgebung. Aufgrund dieses Gefährdungspotentials solle auf den Bau eines Parkhauses an dem vorgesehenen Standort verzichtet werden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Alle Belange des Brandschutzes werden erfüllt. Das Brandschutzkonzept ist aber nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung. Sicherzustellen ist auf Ebene der Bebauungsplanung nur, dass das städtebauliche Konzept eine grundsätzliche Erreichbarkeit für Feuerwehrfahrzeuge ermöglicht. Dem ist entsprochen. Das Amt für Brandschutz der Stadt Wetzlar ist bereits in die Planung eingebunden.

Der Löschwasserbedarf richtet sich nach der Gefahr der Brandausbreitung und wird im Baugenehmigungsverfahren abschließend festgelegt. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Die nächsten Hydranten liegen in Höhe der Anwesen Goethestraße 8 (lt. Messung vom 26.02.2020 können hier 122 m³/h zur Verfügung gestellt werden) und Kalergasse 2a (lt. Messung vom 26.02.2020 können hier 123 m³/h zur Verfügung gestellt werden). Sollte dieses Angebot nicht ausreichen, kann im Zuge der grundhaften Erneuerung der Goethestraße eine neue Wasserleitung hergestellt werden.

14. Kosten

14.1 Mit einem weiteren Parkhaus seien hohe Folgekosten verbunden, die über viele Jahre in den Haushalten einen festen Kostenblock darstellen. Eine umfassende Kostenaufstellung für den Parkhausbetrieb mind. für die nächsten 30 Jahre, inkl. Kosten für Begrünung und Bewässerung, Instandhaltung, Beseitigung von Frostschäden, Streusalz-Schäden, Personalkosten, Gutachten (TÜV und Statik usw.), Wartung von Aufzügen etc., Brandschutz und Sicherheitstechnik, sei notwendig. Zudem würden Kostenaufstellungen für die aufgrund des Parkhauses notwendigen Änderungen in der Verkehrsführung in den umliegenden Straßen und der Parkraumbewirtschaftung fehlen, die ohne das Parkhaus nicht anfallen würden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das geplante Parkhaus in der Goethestraße wird nicht von der Stadt Wetzlar errichtet. Die Verkehrsberuhigung am Domplatz kann zwar zu Änderungen in der Verkehrsführung führen und auch Parkplätze in diesem Bereich können wegfallen. Es handelt sich hierbei aber um keine Änderungen, die aufgrund des Parkhauses notwendig werden. Vielmehr schafft das Parkhaus erst die Möglichkeit, am Domplatz verkehrsberuhigende Maßnahmen zu prüfen und zu planen.

Änderungen in der Parkraumbewirtschaftung sind nicht vorgesehen. Es bedarf daher keiner städtebaulichen Vorkalkulation auf Ebene des Bebauungsplanes.

14.2 Die Stadt Wetzlar habe nur ein Erbbaurecht für das Grundstück des Dahlberg'schen Kirchenfonds. Die Stadt Wetzlar habe sich verpflichtet, das Grundstück nach Auslaufen des Erbbaurechts wieder in den Ursprungszustand zurückzuführen. Da diese Kosten zukünftigen Generationen aufgebürdet werden, müssten dafür bereits

heute Rückstellungen gebildet werden. Die Information, welche Kostenschätzung für den Rückbau vorliegt, fehlten im Bebauungsplan.

Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Erbbauberechtigt ist nicht die Stadt Wetzlar, sondern die SEG. Bei dem Erbbaurechtsvertrag handelt es sich um eine langfristige Bindung. Es besteht daher keine Notwendigkeit, bereits heute Rückstellungen für einen möglichen Rückbau des geplanten Parkhauses zu bilden.

14.3 Da ein rundum geschlossenes Parkhochhaus geplant ist, dürfte sich das Interesse von potentiellen Nutzern in Grenzen halten, da sie stattdessen auf der Lahninsel, dem Steighausplatz, der Avignon-Anlage, dem Rathaus-Parkplatz und vielen kleinen Parkflächen weiterhin offene Parkplätze rund um die Altstadt vorfinden. Die Stadt würde also das Risiko einer Investitionsruine mit jahrzehntelangen Folgekosten eingehen. Durch einen Verzicht auf das Parkhaus könnte sehr viel Geld eingespart werden. Gleichzeitig könnten durch einen Verbleib des Kinderhorts in der Goethestraße (inkl. einer Nachholung der abgebrochenen Sanierung) bei einem Verkauf des Neubaus Turmstraße ein Millionenbetrag zugunsten der Stadtkasse erwirtschaftet werden.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Unbestritten ist, dass viele ältere Parkhäuser aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nur sehr eingeschränkt angenommen werden. Ein Beispiel hierfür ist in Wetzlar die Tiefgarage unter dem bestehenden Stadthaus am Dom. Das in der Goethestraße geplanten Parkhaus wird nicht nur ausreichend breit bemessen Stellplätze, sondern auch ein Lichtkonzept erhalten, infolgedessen die Entstehung von Angsträumen vermieden wird, sodass von einer hohen Akzeptanz durch die Bewohner und Besucher der oberen Altstadt ausgegangen werden kann. Die Gefahr einer „Investitionsruine“ besteht damit nicht. An dem Planvorhaben wird festgehalten.

14.4 Das Parkhaus könne nur defizitär und letztendlich auf Kosten der Stadt betrieben werden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Das Parkhaus wird von der SEG erstellt und betrieben. Auch die Festlegung der Nutzungsbedingungen einschließlich der Einstellgebühren obliegt der SEG. Die SEG wird durch eine angemessene Gebührenordnung dafür Sorge tragen, dass das Parkhaus wirtschaftlich betrieben werden kann, ohne allerdings das angestrebte städtebauliche Ziel der Akzeptanz durch die Nutzer aus den Augen zu verlieren.

Für die Wirtschaftlichkeit sind die Herstellungskosten von besonderer Bedeutung. Bei der Konzeption des Parkhauses wurden Kostenaspekte berücksichtigt. So soll eine verlustlose Vollrampenanlage realisiert werden, bei der, platzsparend, keine Trennung von Zufahrt und Parken erfolgt. Die Kosten für eine eigenständige Spindel für den zu- und abfahrenden Verkehr entfallen damit. Anzusprechen ist auch die Art der gewählten Be- und Entlüftung über einen „Innenhof“, wodurch nicht nur Baukosten für die technische Ausrüstung eingespart, sondern auch die laufenden Kosten für den Betrieb deutlich reduziert werden.

14.5 Die Stadt Wetzlar vernichte Steuergeld, indem sie ohne Notwendigkeit einen Kindergarten abreißen lasse.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufgaben einer Gemeinde wie der Stadt Wetzlar sind vielfältig. Es gilt im Einzelfall zwischen unterschiedlichen Belangen abzuwägen. Vorliegend wurde dem Umzug der Kindertagesstätte in die Turmstraße und der Nachverdichtung am ehemaligen Standort der Kindertagesstätte in der Goethestraße der Vorrang vor der Sanierung des bestehenden Gebäudes eingeräumt.

15. Sonstiges

15.1 Die SEG hätte nicht den Auftrag das Parkhaus zu errichten, sondern sei für Konversion militärischer Liegenschaften zuständig. Das Vergaberecht würde unterlaufen.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die 1994 gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar mbH hatte zunächst zwar das Ziel, die Bundeswehrliegenschaften in eine zivile Nachnutzung zu überführen. Die Gesellschafterversammlung hat am 16.11.2017 den Gesellschaftszweck der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH geändert (BV-G 03-2017). Gegenstand des Unternehmens ist demnach die Durchführung von Maßnahmen, die positive Impulse auf die Entwicklung der Stadt Wetzlar haben. Hierzu gehören u.a. der Erwerb, die Sanierung und die Veräußerung von Immobilien und Grundstücken und die Errichtung von Bauwerken, soweit dies aus städtebaulichen und strukturpolitischen Gründen vorteilhaft ist. Die Beauftragung der SEG ist damit nicht zu beanstanden, das Vergaberecht wurde nicht unterlaufen.

15.2 Das Parkhaus werde überwiegend zur Erhöhung der Besucherzahlen des Kinos errichtet. Es solle lieber auf den Bau eines Kinos verzichtet werden.

Beschlussempfehlung

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Es ist unbestritten, dass auch die Besucher des in den Dom-Höfen geplanten Kinos das Parkhaus in der Goethestraße werden benutzen können. Das Parkhaus wird aber nicht gebaut, um die Zahl der Besucher und damit die Wirtschaftlichkeit des Kinos zu erhöhen. Das Parkhaus wird gebaut, um Anwohnern und allen Besuchern der Altstadt eine Alternative zum Straßenparken anbieten zu können und damit auch die Voraussetzung für eine Verkehrsberuhigung in der Altstadt insgesamt zu schaffen.

15.3 Das Tourismusbüro müsse unbedingt am Domplatz bleiben. Warum komme es nicht in die Domhöfe?

Beschlussempfehlung

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Auch wenn es sich hierbei nicht um ein Thema des Bebauungsplanes Nr. 412 „Parkhaus Goethestraße“ handelt, so sei doch darauf hingewiesen, dass das Tourismusbüro nach den derzeitigen Planungsstand Raum in den Dom-Höfen finden wird.

15.4 Angeregt wird, einen Taubenschlag vorzusehen werden. Der Schlag könnte bereits in die Planung der Häuser einbezogen werden. Es gebe bereits ausführliche Konzepte für die Umsetzung (z.B. von der Bundesarbeitsgruppe (BAG) Stadttauben bei „Menschen für Tierrechte - Bundesverband der Tierversuchsgegner“ e.V. Geschäftsstelle Aachen, s. Anlage), die Wahl des Standorts solle vorab von Experten überprüft werden.

Beschlussempfehlung

Der Anregung wird nicht entsprochen.

Auch wenn der angeregte Taubenschlag möglicherweise gesündere Tiere, eine bessere Bestandskontrolle und eine ggf. geringere Verschmutzung öffentlicher Einrichtungen durch Taubenkot erwarten lässt, sieht die Stadt Wetzlar weder ein Erfordernis noch eine rechtliche Möglichkeit zur Festsetzung eines Taubenschlages in dem vorliegenden Bebauungsplan.

15.5 Der Abriss des riesigen Kita-Gebäudes verursache Unmengen von Bauschutt. Der Neubau verursache Unmengen von C02 durch die Verwendung von Beton.

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auch wenn sie keine konkreten Anregungen beinhaltet, wird die Stellungnahme doch zum Anlass genommen, darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Bauausführung unterschiedliche Regelwerke wie zum Beispiel die bundesweit geltende „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräusche“ und das Merkblatt „Was aus Sicht des Immissionsschutzes bei Bauvorhaben in Hessen zu beachten ist“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz aus dem Jahr 2015 zu berücksichtigen sind. Konkret werden Emissionen durch die Wahl des Aufstellungsortes von Maschinen oder Anlagenteilen, organisatorische Maßnahmen im Betriebsablauf, wie zum Beispiel den Verzicht auf laute Arbeiten in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit, die Absaugung oder Beregnung bei potenziell stauberzeugenden Arbeiten gemindert. Sämtliche Baumaßnahmen werden mit der Stadt Wetzlar abgestimmt. Die von den einzelnen Arbeitsschritten potenziell betroffenen Nachbarn werden jeweils rechtzeitig vor Arbeitsbeginn hierüber informiert.