



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	09.04.2019	1306/19 - I/429
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	15.04.2019		
Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss			
Bauausschuss			
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe", Wetzlar-Kernstadt
Aufstellungsbeschluss**

Anlage/n:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
Dom-Höfe-Konzept

Beschluss:

1. Der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 410 „Dom-Höfe“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf der Basis des Umsetzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.11.2018 (Drucksachen-Nr. 08425/18), der eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Eckpunktepapiers vom 07.05.2015 (Drucksache Nr. 2431/15 und 2415/15) darstellt, nach Maßgabe des in Anlage 2 dargestellten Dom-Höfe-Konzeptes zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan i.S. § 12 BauGB ausgefertigt.
3. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Der Bebauungsplan ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Wetzlar, den 09.04.2019

gez. Semler

Begründung:

Veranlassung und Planziel

Das in den 1970er Jahren auf einer als Park- und Marktplatz zwischengenutzten Brachfläche zwischen den Straßen Brodschirm und Blaunonnengasse errichtete Stadthaus mit Geschäfts- und Ausstellungsräumen, Veranstaltungsräumen und Wohnungen spiegelt in seinem Erscheinungsbild die städtebaulichen Leitbilder aus der Endphase des Wiederaufbaus mit ihren großvolumigen Zweckbauten wider.

Der Gebäudekomplex soll durch eine mehrfach gegliederte Bebauung aus drei Blöcken mit Innenhöfen ersetzt werden. Zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse sollen, dem Gebot der Nachverdichtung folgend, zwei zusätzliche Wohnhäuser gebaut werden.

Die Grundlage für die Neubebauung bildet das auf umfangreicher Öffentlichkeitsbeteiligung aufbauende Dom-Höfe Konzept (Anlage 2), das auf der im Umsetzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Konzeption basiert (Drucksachen-Nr. 08425/18), die bereits in Weiterentwicklung des „Städtebaulichen Eckpunkteplans für die Neubebauung am Domplatz“ vom 07.05.2015 (Drucksache Nr. 2431/15 und 2415/15) am 14.11.2018 beschlossen wurde.

Ein Bebauungsplan besteht für den Bereich des Stadthauses am Dom bisher nicht. Der Bebauungsplan ist aber das Instrument, um die Ergebnisse der bisherigen Beteiligungen und der in der Folge durchgeführten Beschlussfassung in einen allgemein verbindlichen Rahmen einfließen zu lassen. Gewählt wird hierbei das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S. § 12 BauGB, bestehend aus den drei Elementen Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet das Dom-Höfe-Konzept.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan übersetzt das Dom-Höfe-Konzept in die eher formale Sprache der Bauleitplanung mit Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen.
- Der Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung des Dom-Höfe-Konzepts, also die Durchführung von Freistellung und Neubebauung innerhalb einer vertraglich zu vereinbarenden Frist.

Der Bereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst im Kern das Stadthaus zwischen Domplatz, Blaunonnengasse, Liebfrauenberg bzw. Schuhgasse und Brodschirm.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Wetzlar, Flur 14 Nr. 280/2 tlw., 316/1, 330/3, 330/4, 330/5, 330/7, 330/9, 330/10, 330/11, 363/1 tlw., 366 tlw., 368/8 tlw. 367/3, 374/4 tlw. und 375/5 tlw. mit zusammen rd. 0,56 ha. Es handelt sich hierbei um die Baugrundstücke und die unmittelbar erschließenden Verkehrsflächen zum Nachweis der gesicherten Erschließung.

Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Städtebauliche Konzeption und Erschließungskonzept

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Neubebauung mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen, Gastronomie und Kino / Veranstaltungsräumen sowie einer von der Blaunonnengasse aus ebenerdig anzufahrenden Garage mit mind. 130 Einstellplätzen für regelmäßige Nutzer, Bewohner und Beschäftigte, vor. Das Kino und die für sonstige Veranstaltungen zugänglichen Räume soll in den unteren Ebenen angeordnet werden, so dass aufsteigend drei Baublöcke mit Innenhöfen realisiert werden können, die auf die ursprüngliche Kleinteiligkeit der Erschließungsstruktur Bezug nehmen.

Auch im Erscheinungsbild der neuen Gebäude sollen die im Wesentlichen stehenden Formate der Altstadtbebauung wieder aufgegriffen werden, ohne in ihrer Architektursprache aber historisierend zu wirken. Gestaltungselemente wie z.B. die Fassaden der zum Domplatz hin orientierten Obergeschosse schließen an die ursprüngliche Bebauung an und gewährleisten so eine Annäherung zwischen der zum Teil viele Jahrhunderte alten Umgebungsbebauung und den „Dom-Höfen“.

Zwischen dem Liebfrauenberg und der Schuhgasse soll eine Nachverdichtung durch den Bau von Wohnungen entstehen, wobei die Bebauung auch hier in ihrer Fassadengestaltung wieder die für die Altstadt typischen stehenden Formate abbilden soll.

Das Erschließungskonzept basiert auf der Prämisse, dass die Verkehre aufgrund der sensiblen Lage innerhalb der Altstadt getrennt werden müssen. Der durch Bewohner und Beschäftigte begründete Kfz-Verkehr soll über die Goethestraße und den Domplatz geführt werden. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt auch zukünftig in einer von der Blaunonnengasse aus anzufahrenden Tiefgarage.

Für den durch Besucher des Kinos, Gäste der Gastronomieangebote usw. induzierten

Ziel- und Quellverkehr sollen in einem in der Goethestraße geplanten Parkhaus Stellplätze geschaffen werden, die Fußwegedistanz von rd. 150 m resp. 2-3 min kann als allgemein akzeptiert angenommen werden. Die Dom-Höfe sind zudem über die Straßen- und Gassen der Altstadt sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer erreichbar.

Die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmitteln ist mit dem City-Bus über die Haltstelle am Domplatz ebenfalls gewährleistet.

Festsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und der vorhabenbezogene Bebauungsplan bedingen einander. Daher kann sich der Bebauungsplan auf die wesentlichen Festsetzungen und hier insbesondere

- die konkrete Formulierung der zulässigen Nutzungen,
- die differenzierte Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- die überbaubaren Grundstücksflächen

beschränken. Von besonderer Bedeutung sind vorliegend die Höhenfestsetzungen, die der eindeutigen Nachvollziehbarkeit halber in m über NN angegeben werden.

Verfahren

Da es sich bei der Restrukturierung und dem Bau der Dom-Höfe um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen gegeben sind, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB mit einstufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und einstufiger Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Es ist auch die umfangreiche Beteiligung der Öffentlichkeit an der Entwicklung des Gestaltungskonzeptes in den vergangenen Jahren, aufgrund derer ein Bauleitplanverfahren mit einer einmaligen Beteiligung ausreichend ist.

Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange

Bei Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die einschlägigen Belange sind aber vollumfänglich abzarbeiten, da nur so eine dem Gebot des § 1 Abs. 7 BauGB genügende gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange möglich wird. So werden auch hier tierökologische Erhebungen durchgeführt und die Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert. Die ggf. erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wie z.B. das Anbringen von Vogel- und Fledermauskästen

werden mit dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Um Beschlussfassung wird gebeten.