



Stadt Wetzlar, Kernstadt

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 410
„Dom-Höfe“
Satzung

Planstand: 04.11.2019

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.3	Raumordnung und Landesplanung	8
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahren	8
2	Städtebauliches Konzept.....	9
3	Inhalt und Festsetzungen	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.2.1	Grundflächenzahl.....	13
3.2.2	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	13
3.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
3.3	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
3.4	Besonnungsstudien	17
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
5	Verkehrserzeugung und Verkehrsflächen	20
6	Denkmalschutz und Baugestaltungssatzung.....	22
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	24
8	Immissionsschutz.....	27
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	28
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	29
11	Altlasten und Kampfmittel	29
12	Bauablaufplanung	29
13	Bodenordnung	30
14	Kosten.....	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Den zwischen Kornmarkt, Eisenmarkt und Domplatz liegenden Teil der Altstadt beschreibt der damalige Stadtbaurat in seinem Erläuterungsbericht zur Altstadtsanierung vom 17.09.1938 als „besonders reizvoll“. Der 1. Abschnitt der Altstadtsanierung umfasste den Bereich zwischen Brodschirm, Gewandgasse, Blaunonnengasse und Domplatz.

Die Bebauung war sukzessive entstanden und wies 1935 deutliche Mängel auf. Die Häuser seien „zum großen Teil sehr vernachlässigt“ worden und würden „infolgedessen gerade in neuerer Zeit rasch dem vollständigen Verfall entgegensehen“. Auf dem Gelände des Herzoglichen Hauses zwischen Domplatz und Liebfrauenberg „stehen heute Häuser, die zum größten Teil baufällig sind“. Das Eckgebäude Herzogliches Haus war bereits 1930 baupolizeilich geschlossen worden. Die nachfolgende Abbildung zeigt das ehemalige Hotel Domplatz/Fischmarkt.

Abb. 1: Blick vom Fischmarkt auf den Dom mit Hotel zum Herzoglichen Haus



Postkarte, undatiert

Die Stadtsanierung sah vor, sämtliche Gebäude niederzulegen „bis auf den Grund und die ganze Fläche in neuer Aufteilung mit einfachen Wohnhäusern“ zu bebauen. Aufgrund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung sollte der Neubau an der Ecke Domplatz/Fischmarkt „möglichst“ an die Architektur der abzureißenden Gebäude angepasst werden. Hierzu ist es allerdings nicht mehr gekommen. Nach dem Ende des 2. Weltkrieges wurde die geräumte Fläche zunächst als Mehrzweckplatz genutzt, um Märkte abzuhalten und den infolge der zunehmenden Individualmotorisierung deutlich gestiegenen Stellplatzbedarf zu befriedigen. Dann wurde das Stadthaus gebaut.

In den folgenden Jahrzehnten veränderten sich die Leitbilder wieder hin zu einer behutsamen Fortentwicklung. Die Stadt Wetzlar hat in den Jahren 2009 bis 2012 ein Innenstadtentwicklungskonzept ISEK mit dem Untertitel „Zukunft trifft Tradition“ erarbeitet, dass für die Altstadt empfiehlt, die Funktion als historische und kulturelle Mitte zu erhalten und weiter auszubauen. Hierzu soll auch der Neubau der Dom-Höfe als Ersatz für das Stadthaus beitragen.

Abb. 2: Markt auf dem Fischmarkt um 1957



Historisches Archiv

Das Konzept des heutigen Stadthauses wurde 1963 entwickelt. Es zeigt eine u-förmig nach Osten hin geöffnete Großform. Die zum Domplatz blickenden Fassaden zeigen eine „moderne“ Interpretation wesentlicher Elemente der historischen Bebauung: Die Fassadenabwicklung entlang von Brodschirm, Liebfrauenberg und Blaunonnengasse ist durch liegende Formen geprägt, die einen deutlichen Kontrast zu den stehenden Formaten der tradierten Bebauung der Altstadt bilden.

Die historische Bebauung bestand aus Fachwerkhäusern, deren Breite vielfach durch die zur Verfügung stehenden Längen der zur Konstruktion verwendeten Hölzer begrenzt war. Die in den 1960er Jahren anzutreffende „moderne“ Bebauung zeigt Gebäude, die nur bedingt auf die historischen Vorgaben eingehen, da Stahl und Beton viel freiere Konstruktionen erlaubten als das früher dominierende Fachwerk. Trotz dieser neuen Möglichkeiten sind die Gebäude der Nachkriegsmoderne vielfach Zweckbauten, deren Architektur vorrangig den Nutzungsansprüchen in der Zeit ihrer Entstehung folgt.

Das bestehende Stadthaus weist nur noch zum Domplatz und zum Fischmarkt hin kundenorientierte Nutzungen, Ladengeschäfte und Gastronomie auf. Ansonsten dominieren Wohnungen und Appartements, im Innenhof über Laubengänge erschlossen. Das durch Sichtbeton geprägte Erscheinungsbild zu Brodschirm, Liebfrauenberg und Blaunonnengasse muss als „unruhig“ bezeichnet werden. In der Blaunonnengasse kommt die Abfahrt zur Tiefgarage als weiteres eher abweisend wirkendes Element hinzu.

Abb. 3: Impressionen vom Stadthaus



Blick vom Fischmarkt; hier stand ehem. das Hotel herzogliches Haus

Fassade Brodschirm



Blick von der Blaunonnengasse in den Innenhof

Das Stadthaus ist aus heutiger Sicht nicht erhaltenswert. Es soll durch einen mehrfach gegliederten Neubau mit Läden und Gastronomie, Veranstaltungsräumen, Büro- und Verwaltungsräumen sowie Wohnungen ersetzt werden. Einen wesentlichen Eckpunkt bildet das geplante Kino. Da das Gelände zwischen Blaunonnengasse und Brodschirm einen Höhenunterschied von 5 - 6 m aufweist, besteht hier die Möglichkeit, das Kino von der Blaunonnengasse auf gesehen in das Untergeschoss und vom Brodschirm aus gesehen in das Erdgeschoss einzubringen. Hinzu kommt eine Tiefgarage mit mehreren Parkebenen für Bewohner und Beschäftigte. Auf die so entstehende Ebene werden drei auf die frühere Kleinteiligkeit hinweisende Quartiere aufgebaut. Der noch im frühen 20. Jahrhundert bebaute Bereich zwischen dem Liebfrauenberg und der Schuhgasse soll in Anlehnung an die historische städtebauliche Situation erneut mit Wohnhäusern bebaut werden. Infolge der im Rahmen der 1. Auslegung hiergegen vorgetragenen Bedenken, wird die mir vier Linden bestandene Freifläche vor dem Haus Gewandgasse 9 nicht bebaut. Die Fläche wird aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen. Es bleibt der Neubau von drei Stadthäusern im unteren Abschnitt.

Zwischen diesen vier Quartieren werden Verbindungswege von der Blaunonnengasse zum Brodschirm neu angelegt bzw. beim Liebfrauenberg von der Gewandgasse zum Eisenmarkt neu gestaltet. Die Abfahrt zur Tiefgarage in der Blaunonnengasse entfällt, die Erschließung der neuen Tiefgarage erfolgt über Pkw-Aufzüge. Nicht stadtbildwirksam, aber für die Wohnqualität wesentlich sind die Gärten, die in den drei neu entstehenden Innenhöfen angelegt werden sollen.

Stadtbildwirksam werden die Fassaden und die Dachlandschaft, wobei sich die Neubebauung sowohl eines historischen Ansatzes als auch einer modernen Architektursprache bedienen kann. Wichtig ist, dass grundsätzliche Eigenarten der Altstadt berücksichtigt werden, um die Neubebauung zu integrieren:

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

Dieser Katalog, der die bei der Bebauung zu wahren Rahmenbedingungen zeigt, zeigt auch, dass es einer Arbeitsteilung bedarf, da nicht alle Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung bewältigt werden können. Daher wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.S. § 12 BauGB, bestehend aus den drei Elementen Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan und Durchführungsvertrag, gewählt:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet das Dom-Höfe-Konzept einschließlich Details.

- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überträgt die städtebaulich relevanten Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, in die 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 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 23.05.2019 gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

Die Einbeziehung der nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltenen Fläche des Anwesens Domplatz 17 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dadurch begründet, dass am Domplatz die Möglichkeit auf einen Lückenschluss an der Stelle, wo vormals das „Hotel am Dom“ stand und heute nur eine Interimslösung den Spalt ausfüllt, geschaffen werden soll, denn die Einheitlichkeit der Bebauung stellt ein wesentliches Element für die Gestalt des Domplatzes dar.

Abb. 4: Hotel/Gasthof zum Dom



Aufnahme undatiert

Die Einbeziehung der Blaunonnengasse begründet sich in der angestrebten Darstellung der verkehrlichen Erschließung.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

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

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar aus dem Jahr 1981 stellt Gemischte Baufläche dar. Das zur Ausweisung gelangende Urbane Gebiet kann aus dieser Darstellung entwickelt werden.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung 2013 und dem Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 2017 hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden den Auftrag erteilt, der Innenentwicklung den Vorrang vor der Ausweisung von Baugebieten am Ortsrand einzuräumen. Die Begründung liegt insbesondere in der Sicherung des Bodens als nicht regenerierbarem Schutzgut. Mit dem Bebauungsplan „Dom-Höfe“ trägt die Stadt Wetzlar diesem Auftrag in besonderer Weise Rechnung, da ausschließlich bereits bebauten Gelände einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

1.6 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das Verfahren gemäß § 13a BauGB eingeführt. Diese Verfahren kann vorliegend angewendet werden, da die die Zulässigkeit begründenden Kriterien gegeben sind:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wie allein schon die Lage im Stadtgrundriss zeigt.
- Die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl bleibt deutlich hinter der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² zurück.
- Es wird kein Vorhaben vorbereitet, für das es einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Ein Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen ist nicht gegeben, da ausschließlich unbeplanter Innenbereich im Sinne § 34 BauGB angrenzt.

Im beschleunigten Verfahren bedarf es keiner formalen Umweltprüfung, die Belange von Natur und Landschaften sind gleichwohl zu beachten, auf die Ausführungen Kapitel 7 sei verwiesen.

Darüber hinaus bedarf es für den Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur einer einstufigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der Belange durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

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

Im Zuge der Auslegung sind bei der Stadt Wetzlar Stellungnahmen eingegangen, aufgrund derer der „Lindenplatz“ zwischen Gewandsgasse/Liebfrauenberg und Schuhgasse aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlassen wurde. Die Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches begründete eine nochmalige Auslegung, diese erfolgte in der Zeit vom 16.09.2019 bis 27.09.2019.

2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau eines vom Domplatz bis zur Schuhgasse durchgehenden Baukörpers mit Kino und Tiefgarage vor. Auf dem Niveau der Blaunonnengasse aufgebaut werden drei mehrgeschossige Baukörper, von denen das vom Domplatz aus gesehen erste eine Hufeisenform aufweist, die sich zu dem Eckgebäude Domplatz/Blaunonnengasse hin öffnet. Bei dem Eckgebäude, Domplatz 17, handelt es sich um ein Kulturdenkmal. Der viergeschossige Zwischenbau zwischen dem Stadthaus und dem Wohn- und Geschäftshaus Domplatz 17, der heute zu dem Stadthaus überleitet, kann als Platzhalter verstanden werden. Eine Rekonstruktion des „Hotel am Dom“, das hier früher einmal stand, ist städtebaulich wünschenswert und war daher ursprünglich Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Da die Eigentumsverhältnisse eine solche Vervollständigung der Kulisse nicht zulassen, sieht das Konzept dort temporäre städtebauliche Lösungen vor, um die Möglichkeit einer perspektivischen Verwirklichung des Vorhabens offen zu halten.

Abb. 5: Perspektive Domplatz



AB Anke Wünschmann, Frankfurt am Main

Die beiden folgenden Gebäudestrukturen zwischen Blaunonnengasse und Brodschirm werden jeweils um einen Innenhof gruppiert. Zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse entstehen weitere mehrgeschossige Wohnhäuser und füllen damit eine erst in den 1930er Jahren entstandene Baulücke.

Weiterführend sei hier auf den Vorhaben- und Erschließungsplan verwiesen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1.1 dargestellten Gestaltungsprinzipien wurden Fassadenkonzepte für die neu geplan-

ten Baukörper entworfen und der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt. Hierauf aufbauend hat der Vorhabenträger die Fassadengestaltung und -abwicklung weiterentwickelt und der Öffentlichkeit erneut vorgestellt. Das Fassadenkonzept wird im Durchführungsvertrag gesichert.

3 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an den Katalog zulässiger Festsetzungen nach 9 Abs. 1 BauGB gebunden. Er muss daher auch keines der typisierenden Baugebiete nach BauNVO ausweisen. Ausgeschlossen ist dies aber auch nicht. Von diesem Angebot macht der vorliegende Bebauungsplan Gebrauch, indem er ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO ausweist. Es handelt sich hierbei um einen 2017 in die BauNVO aufgenommenen Gebietstyp, der den städtebaulichen Handlungsspielraum der Gemeinden bei der Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen erweitert. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude, Gebäude und Räume für freie Berufe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist auch zu bestimmen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Nach dem aktuellen Stand der Planungen sollen folgende Nutzungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden:

Bis zu einer Höhe von einschließlich 168 m über NN:

- Schank- und Speisewirtschaften, Säle und Räume für kulturelle Einrichtungen, Büro- und Verwaltungsräume, Wohnungen, Garagen und Kellerräume.

Ab einer Höhe von 168 m über NN:

- Baufeld am Domplatz: Büro- und Verwaltungsräume, Räume für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Ausstellungs- und Museumsräume, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, im Erdgeschoss auch Läden sowie Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit angeschlossenem Ladenverkauf und Dienstleistungsanbieter, ab dem 1. Obergeschoss auch Wohnungen
- Mittlere Baufelder: Büro- und Verwaltungsräume, Räume für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Ausstellungs- und Museumsräume sowie Wohnungen
- Baufeld zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse: Wohnungen; im Erdgeschoss des zum Eisenmarkt hinblickenden Baufeldes ggf. auch Läden sowie Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit angeschlossenem Ladenverkauf und Dienstleistungsanbieter.

Die vertikale Differenzierung resultiert aus der Struktur der geplanten Bebauung. Bis zu einer Höhe von ≤ 168 m über NN sind auch durchgehende Nutzungen wie Tiefgarage und Kinoräume vorgesehen. Ab 168 m über NN besteht die aufsteigende Bebauung zwischen Domplatz und Schuhgasse aus insgesamt 4 Gebäuden. Drei dieser Gebäude können als Blockrandbebauung mit Innenhöfen definiert werden. Zwischen der Treppenanlage Liebfrauenberg und der Schuhgasse entsteht ein dreifach gegliedertes Wohngebäude, im Erdgeschoss ggf. auch mit kleineren gewerblich nutzbaren Flächen.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB zulässig.

Unabhängig vom Durchführungsvertrag werden die Vergnügungsstätten, die mit der angestrebten Integration der Dom-Höfe in die Struktur der Altstadt und der angestrebten Aufwertung auch des innerstädtischen Wohnens nicht vereinbar sind, ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um Spielhallen und Spielcasinos, Wettbüros, Sex-Shops, Sex-Animierbetriebe und Diskotheken. Der Ausschluss deckt sich auch mit den Empfehlungen des 2016 von der Stadt Wetzlar beschlossenen Vergnügungsstätten-Konzeptes. Die dort vorgeschlagenen Positivbereiche, innerhalb derer die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zugelassen werden kann, liegen außerhalb der Altstadt.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, die bauplanungsrechtlich nicht unter die Vergnügungsstätten fallen, sondern als gewerbliche Nutzungen einzustufen sind.

Der näheren Betrachtung bedarf die Einordnung der geplanten sechs Kinosäle mit ihren zusammen rd. 500 Sitzplätzen. Das Kino wird aufgrund seiner Programmgestaltung, seiner Konzeption und seiner Einbettung in das gesamte Nutzungskonzept als Einrichtung für kulturelle Zwecke angesehen. Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zu denen Theater, Kleinkunsthöfen und Konzertsäle zählen, fallen nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten. Auch Kinos fallen im Allgemeinen unter Anlagen für kulturelle Zwecke, jedenfalls soweit überwiegend „übliche“ Filme gezeigt werden. Städtebaulich relevant ist damit die Programmgestaltung:

Filmtheater, die Kultur- und Heimatfilme, teils mit staatlicher Förderung (Preisverleihung u. dergl.) oder etwa (religiöse) Problemfilme bringen, sind nach diesseitiger Auffassung nicht als „Vergnügungsstätten“ im städtebaurechtlichen Verständnis zu qualifizieren.¹

Dieser Aussage deckt sich mit der Erkenntnis, dass Kinobesucher nicht nur unterhalten, sondern auch informiert, gebildet und mit neuen Inhalten konfrontiert werden wollen.²

Aus dem großen Spektrum der Kinos als Vergnügungsstätte einzustufen sind hingegen Vorführungen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wie die in der Vor-Internetzeit weit verbreiteten Pornokinos. Ebenso als Vergnügungsstätte eingestuft werden die in den 1990er Jahren entwickelten Multiplexkinos.

Unter einem Multiplexkino wird ein zusammenhängend geplanter und verwalteter Kinokomplex mit mehreren unterschiedlich dimensionierten Kinosälen mit meistens 7 Sälen bei mindestens 1.800 Sitzplätzen mit täglich mehrmaligen Filmvorführungen und gestaffelten Anfangszeiten sowie mit ergänzenden gastronomischen und anderen dienstleistungsbezogenen Nutzungen verstanden.³

Das geplante Kino bleibt insbesondere bei der Zahl der Sitzplätze deutlich hinter dem Angebot eines Multiplexkinos zurück. In dem Ensemble der Dom-Höfe ist zum Domplatz hin zwar auch eine gastronomische Nutzung geplant, allerdings als eigenständiges und von dem Kino unabhängiges Angebot mit eigenem Betreiber.

Unbestritten wird auch das Kino in den Dom-Höfen kommerziell erfolgreiche Filme, die mehrere Altersgruppen und alle Geschlechter ansprechen, spielen, nicht zuletzt, um hierdurch auch finanziell weniger erfolgreiche Produktionen, Dokumentarfilme, Kurzfilme mit Begleitprogrammen, Sondervorstellungen für Kindergärten mit kindgerechter Anmoderation, gedimmtem Licht und reduzierter Lautstärke, Sondervorstellungen für Schulen, Ferienprogramme usw. anbieten zu können. Das umfangreiche Programmangebot unterstreicht die Bedeutung des Kinos als kulturelle Begegnungsstätte. Dieser Funktion kommt gerade in Zeiten einer vielfach nur noch virtuellen Wahrnehmung vermeintlicher Realitäten in „sozialen“ Netzwerken eine besondere Bedeutung zu.

Hinzu kommt, dass die Räumlichkeiten auch vermietet werden sollen. Zielgruppen sind z.B. Hochschulen und andere Bildungseinrichtungen, die Hörsäle und Seminarräume benötigen, Geschäfte und Betriebe für Fortbildungsmaßnahmen sowie berufsständige Vertretungen für Mitgliederversammlungen. Außerdem sollen die Räumlichkeiten für Konzerte, Lesungen, Vorträge, Theateraufführungen und Kabarett sowie Kindergeburtstage zur Verfügung gestellt werden. Im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass auch finanziell weniger erfolgreiche Filme in das Programm aufgenommen werden und dass die beabsichtigte Vermietung der Räumlichkeiten auch kulturellen Zwecken dient. Die Formulierung einer detaillierten Betriebsbeschreibung obliegt dem Bauantrag.

Die Voraussetzungen für eine Qualifizierung als Vergnügungsstätte, zumal eine solche, die aufgrund ihrer Auswirkungen nur in einem Kerngebiet i.S. § 7 BauNVO zulässig ist, liegen damit nicht vor.

¹ Fickert/Fieseler: BauNVO, 13. Auflage, § 4a Rn. 22.5

² Castendyk: Kinobetriebsstudie, Daten zur Kinowirtschaft in Deutschland, Hamburg 2014, S. 38

³ Fickert/Fieseler: BauNVO, 13. Auflage, § 7 Rn. 7.7

Auch die städtebaulichen Auswirkungen, hierzu zählt insbesondere der durch Besucher nach Ende der Abendvorstellung verursachte Quellverkehr und die von ihm ausgehenden Emissionen, bleibt aufgrund der räumlichen Trennung von Vorstellungsräumen und Parkangeboten unter dem für Mischgebiete, Urbane Gebiete und Kerngebiete zulässigen Immissionsrichtwert für die Nachtzeit.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden bei dem Bebauungsplan „Dom-Höfe“ die Grundflächenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen der Hauptnutzung überdeckt werden darf. Die maximal zulässige Grundflächenzahl für Urbane Gebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei $GRZ = 0,8$. Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Da die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dom-Höfe“ liegenden Flächen vollständig bebaut werden (auch die Innenhöfe werden unterbaut sein), wird als Grundflächenzahl $GRZ = 1,0$ festgesetzt. Die städtebauliche Begründung für die Überschreitung der Regelgrenze liegt im Umfang der bereits vorhandenen Bebauung begründet.

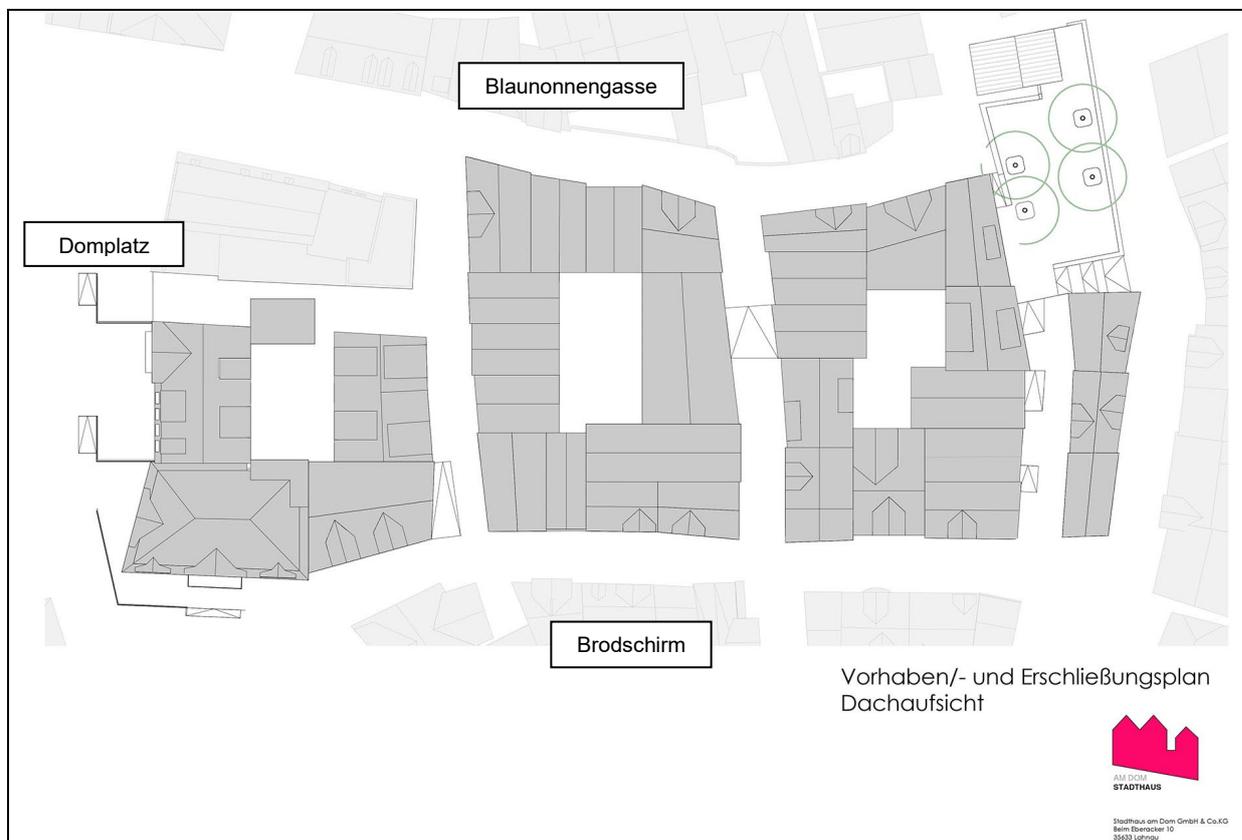
Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trägt bei, dass nach Niederlegung der baulichen Großform neben dem Erhalt der Verbindung Gewandgasse - Eisenmarkt, angesprochen ist hier die Treppenanlage Liebfrauenberg, zwei weitere Verbindungen zwischen der Blaunonnengasse und dem Brodschirm hergestellt werden, die die Durchwegung und damit die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie die Durchlüftung wahren bzw. verbessern. Hinzu kommt, dass die drei bei der Bebauung entstehenden Innenhöfe begrünt und gärtnerisch angelegt werden, um insbesondere für die Nutzer der angrenzenden Wohnungen private Aufenthaltsbereiche zur Verfügung stellen zu können.

3.2.2 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Blaunonnengasse und Brodschirm und dem Höhenverlauf der Straße Brodschirm zwischen Domplatz und Eisenmarkt ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse vorliegend nicht geeignet, die zulässige Höhenentwicklung mit hinreichender Genauigkeit zu bestimmen. Daher werden die zulässigen Höhen in m über Normalnull festgesetzt. Während die unterhalb des Höhenniveaus der Blaunonnengasse liegenden Nutzungen einen einheitlichen Abschluss auf einer Höhe von 168 m über NN finden, zeigen die Trauf- und Firsthöhen der aufsteigenden Bebauung aufgrund der zwecks Anpassung an die Dachlandschaft der umgebenden Altstadt erforderlichen Kleinteiligkeit ein uneinheitliches Maß.

Die Festsetzung erfolgt hier in zeichnerischer Form für die Bereiche Domplatz, Brodschirm, Blaunonnengasse und Schuhgasse sowie die drei Gassen zwischen den geplanten Neubauten (s. Plankarte 1 im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans), womit die städtebaulich relevanten Außenkanten der geplanten Neubebauung wiedergegeben werden.

Abb. 6: Aufsicht Dachlandschaft



Stadthaus am Dom GmbH & Co. KG

3.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan „Dom-Höfe“ setzt keine Bauweise fest. Diese ergibt sich abschließend aus den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt für die unteren Ebenen mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Für die hierüber aufsteigende Bebauung, die für das Stadtbild von besonderer Relevanz ist, erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien, auf die gebaut werden muss.

Der Bebauungsplan umfasst vier Planzeichnungen. Plankarte 2 beinhaltet die vom Domplatz kommenden und teilweise bis zur Schuhgasse durchgehenden unteren Ebenen für die Tiefgarage, das Kino und im Eckbereich Brodschirm/Liebfrauengasse bzw. Schuhgasse auch Aufenthaltsräume zur Nutzung als Wohnung oder Büro. Plankarte 3 beinhaltet den Umriss der aufsteigenden Gebäude entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Eine durch Baulinien umfahrene Fläche muss mit dem resp. den Gebäuden ausgefüllt werden. Bei Plankarte 3 umfassen die durch Baulinien umfahrene Flächen, mit Ausnahme der beiden überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse, aber nicht nur ein Gebäude, sondern einen ganzen Baublock. Da die Flächen nicht vollständig bebaut werden sollen und um die ge-

plante Anlage der Innenhöfe zu dokumentieren, wird eine rückwärtige Baugrenze festgesetzt. Hierbei ist unerheblich, dass die abgebildeten nichtüberbaubaren Grundstücksflächen kleiner als die tatsächlich geplanten Innenhöfe sind.

Werden Baulinien ausgewiesen, so kann ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitergehende, nach Art und Umfang bestimmte Abweichungen festgesetzt werden. Hiervon wird in mehreren, in Plankarte 4 gekennzeichneten Abschnitten Gebrauch gemacht, um die aus der historischen Bebauung bekannten Auskragungen d.h. über die Außenwand des Erdgeschosses hinausgehende Obergeschosse, zu ermöglichen. Bekannt sind solche hervortretenden Obergeschosse zum Beispiel von dem früheren „Hotel zum Herzoglichen Haus“, wie Abbildung 1 zeigt.

Planungsrechtlich soll grundsätzlich auch die Errichtung eines an das vormalige „Hotel am Dom“ angelehnten Neubaus zwischen den „Dom-Höfen“ und dem Anwesen Domplatz 17 ermöglicht werden. Deshalb sieht der Bebauungsplan hier bereits eine durchgehende überbaubare Grundstücksfläche vor, auch wenn es sich aktuell nur um eine Angebotsplanung handelt. Das „Hotel am Dom“ trat aus der Bauflucht heraus, die Interimslösung stellt aber nur einen Zweckbau dar, der auch in der die Bauflucht zurücktreten können soll, weshalb der Bebauungsplan hier auch eine differenzierte Festsetzung trifft.

3.3 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

- a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g. die vorhandene Erschließung,

zu a.: Um Aussagen über die Veränderung bei der Belichtung und Besonnung der Bestandsbebauung und der Neubebauung machen zu können, wurden zwei Verschattungsstudien erstellt, deren Ergebnisse zeigt Kapitel 3.5.

Die Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten wird nicht abwägungsbeachtlich eingeschränkt, da die Querschnitte von Blaunonnengasse und Brodschirm auch nach der Neubebauung im Lichten mind. 5,5 m betragen. Der Luftaustausch im Bereich Liebfrauenberg/Gewandsgasse und Schuhgasse bleibt ebenfalls erhalten. Hinzu kommen im Bereich der geplanten Durchwegungen zwei weitere Luftaustauschbahnen. Die Fragen nach Veränderungen in der lufthygienischen Situation waren Anlass für die Beauftragung einer ergänzenden Untersuchung. Die „Wetterdatenanalyse und qualitative Bewer-

tung des Windkomforts in den Außenräumen“⁴ kommt zu dem Ergebnis, dass die Unterschiede in der Durchlüftung zwischen dem gegenwärtigen Bestand und der geplanten Neubebauung sehr gering sind. Auf eine detaillierte Umströmungsberechnung kann daher verzichtet werden. Der Luftaustausch bleibt gewahrt.

zu b.: Die Grossbauform wird niedergelegt. Die Dom-Höfe werden hinsichtlich ihrer baulichen Beschaffenheit aktuellen Standards entsprechen.

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

zu d.: Es wird auch zukünftig eine Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten gegeben sein. Hinzu kommen kulturelle Einrichtungen, wodurch das Angebot für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung in der Altstadt von Wetzlar eine zusätzliche Bereicherung erfährt.

Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die sich im Sinne einer Kausalbeziehung auf die angrenzend vorhandenen Nutzungen einschränkend auswirken. Insbesondere sind keine Nutzungen vorgesehen, die einen möglichen Trading-Down-Effekt, d.h. eine Verarmung in der Nutzungsmischung mit der Folge von Leerständen begründen könnten. Ganz im Gegenteil werden die derzeit im Bereich des Stadthauses vorhandenen Leerstände beseitigt.

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

zu f.: Die angesprochenen immissionsschutzrechtlichen Belange werden dem Schutzstatus eines Urbanen Gebietes entsprechend gewahrt, wie das Immissionsgutachten in der Anlage zu dieser Begründung zeigt. Verunreinigungen und Erschütterungen, die insbesondere infolge der Ansiedlung gewerblich-industrieller Nutzung zu erwarten wären, sind nicht zu besorgen.

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

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

⁴ Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart, September 2019

3.4 Besonnungsstudien

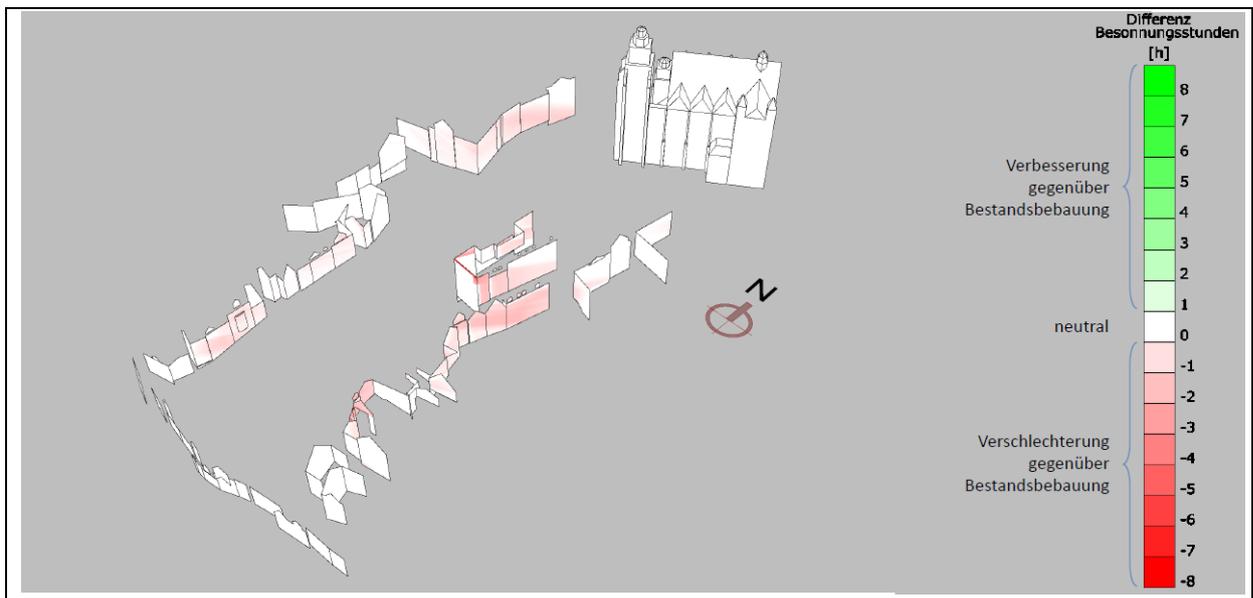
Die Niederlegung des Stadthauses und der Neubau der Dom-Höfe können sich auf die Belichtung der angrenzenden Bebauung auswirken. Es wurden daher zwei Besonnungsstudien erarbeitet, die die Auswirkungen der Bestandsbebauung und der Neubebauung berechnen und gegenüberstellen⁵. Die Besonnungsstudie zur Bestandsbebauung befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

Als Referenztage wurden in der Betrachtung der 1. Februar und der 21. März gewählt. Zugrunde gelegt wurde die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“. Hiernach sollte in mindestens einem Wohnraum pro Wohnung eine Besonnung von 1,5 Stunden gewährleistet sein. Zu messen ist die Besonnungsdauer am Fenster in mindestens 1,2 m Höhe über dem Fußboden und 0,3 m über der Brüstung in der Mitte der Fensterbreite an der Innenkante der Außenwand an einem frei wählbaren Datum zwischen dem 01. Februar und dem 21. März.

Da die Fensterflächen noch nicht festgelegt worden sind, wurde in den Studien die Besonnung jeweils auf die gesamten Fassaden berechnet. Die Ergebnisse zeigen, dass bereits heute auf einigen Fassadenflächen der Umgebungsbebauung eine Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunde nicht erreicht wird. Durch die Neubebauung kommt es in mehreren Straßenabschnitten an den Fassaden der Bestandsgebäude zu einer zusätzlichen Reduzierung von 1 bis max. 2 Sonnenstunden, wobei in der Regel aber nur Teile der Fassaden betroffen werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die Differenz der Besonnungsstunden am 01.02. und am 21.03. für die Bestandsbebauung.

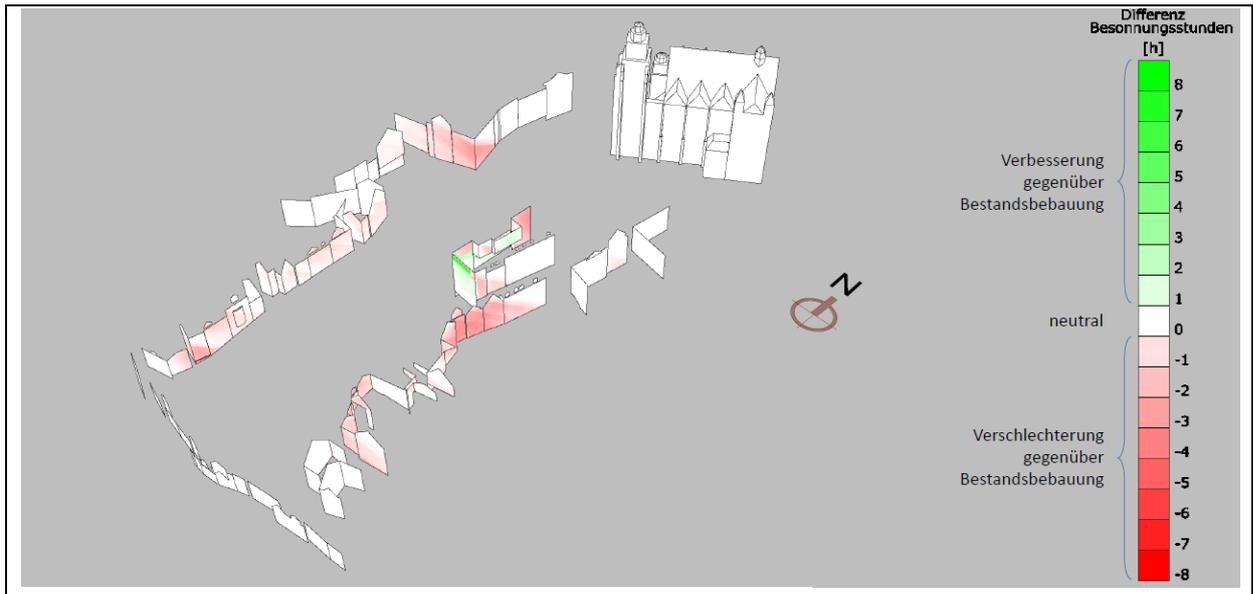
Abb. 7: Differenz Besonnungsstunden 1. Februar



TRANSSOLAR

⁵ Transsolar Energietechnik GmbH, Stuttgart

Abb. 8: Differenz Besonnungsstunden 21. März



TRANSOLAR

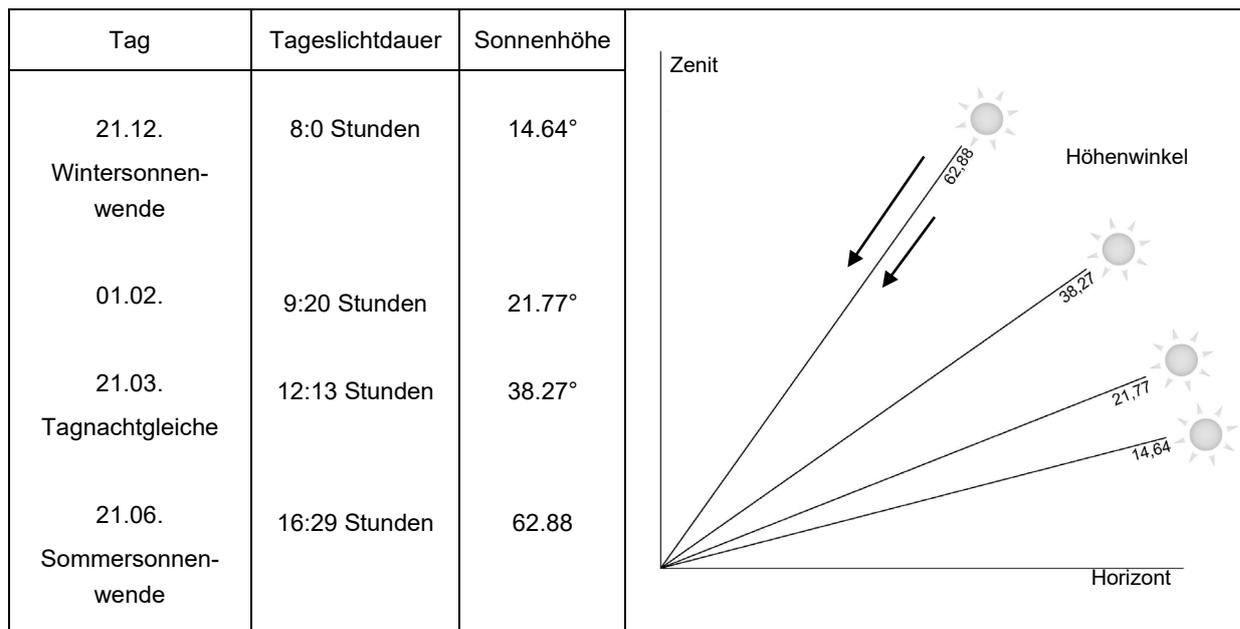
Einschränkungen gegenüber der Bestandssituation erfahren die östlichen Fassaden der Bebauung Brodschirm und die westlichen Fassaden der Bebauung Blaunonnengasse. Beide Bauzeilen sind Nord-Süd ausgerichtet.

Die Bauzeile Brodschirm wird von Osten, auf der Westseite aber auch über die hier liegenden Blockkinnenbereiche besonnt.

Die Bebauung entlang der Blaunonnengasse geht bis zur Entengasse durch und wird hier von der Morgensonne belichtet. Einzige Ausnahme bildet das Anwesen Blaunonnengasse/Gewandsgasse, dessen SW-Fassade im oberen Teil aber am 01.02. keine Einschränkung erfährt und mit im Jahresgang zunehmendem Sonnenhochstand auch im Bereich der Außenbewirtschaftung besonnt wird.

Grundsätzlich gilt, dass durch die Neubebauung an mehreren Fassaden der umliegenden Gebäude zusätzlich Einschränkungen zu erwarten sind. Hierbei ist aber auch darauf hinzuweisen, dass die Besonnungsstudie als Referenz Tage im Winterhalbjahr heranzieht. Werden die Veränderungen des Tagesganges der Sonne im Jahresverlauf betrachtet, so zeigt sich, dass die Tageslichtdauer und damit bei klarem Himmel auch die Besonnung zur Sommersonnenwende hin deutlich zunimmt. Am Standort „Dom-Höfe“ sind folgende Werte anzunehmen:⁶

⁶ www.sonnenverlauf.de, Abruf 12.06.2019



Die Graphik zeigt den Sonnenstand an den genannten Tagen und verdeutlicht, dass mit zunehmender Annäherung an die Sommersonnenwende auch tiefer liegende Fassadenteile und Freiflächen eine Besonnung erfahren. Dies ist gerade für das Sommerhalbjahr, in dem die Freiflächen (Straßen, Freisitze, Balkone usw.) intensiv genutzt werden, von besonderer Bedeutung. Im Winterhalbjahr hält sich die Bevölkerung wesentlich öfter in den Innenräumen auf und nutzt künstliches Licht, so dass die Bedeutung der ohnehin kürzeren und aufgrund des kleineren Einfallswinkels weniger intensiven Einstrahlung geringer ist. Hinzu kommt, dass sich gerade bei den älteren Nachbargebäuden die Wohnungen i.d.R. über mehrere Geschosse erstrecken und davon ausgegangen werden kann, dass jeweils mindestens ein Aufenthaltsraum ganzjährig eine Sonneneinstrahlung aufweist.

Auch für die Neubebauung wurde eine Besonnungsstudie erstellt. Auch hier kann nur für die Obergeschosse eine mehrstündige Belichtung gewährleistet werden. Hierauf wird im Zuge der Gebäudeplanung für die Neubebauung durch Nutzungszuweisungen und Grundrissgestaltungen sowie die Anordnung von Fenstern reagiert: Die Räumlichkeiten hinter den Fassaden mit eingeschränkter Belichtung dienen dem Kino, dem Viseum als Reminiszenz an die optisch-feinmechanische Industrie in Wetzlar und Büronutzungen. Bei Wohnungen werden Übereck-Situationen und durchgesteckte, d.h. von Fassade zu Fassade durchgehende Räume genutzt, um eine ausreichende Belichtung zu sichern. Der detaillierte Nachweis einer ausreichenden Belichtung und Besonnung erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Fazit: Sowohl die Besonnungsstudie für die Bestandsbebauung als auch die Besonnungsstudie für die Neubebauung zeigt, dass die Empfehlungen der DIN EN 10037 zur Mindestbesonnungsdauer voraussichtlich nicht bei allen Wohnungen erreicht werden können. Durch die angestrebte hohe städtebauliche Dichte, die sowohl dem Konzept der Dom-Höfe als auch der umliegenden Baustruktur zugrunde liegt, kann die Verschattung aber als ortsüblich betrachtet werden. Sie ist hinnehmbar.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Da die Ausgestaltung der Bebauung „Dom-Höfe“ im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages bzw. der Bauantragstellung sowie den Abstimmungen zur Fassadengestaltung erfolgt und das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus Domplatz 17 außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt, kann der Bebauungsplan auf Gestaltungsvorschriften verzichten.

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO wird nur bestimmt, dass Einfriedungen unzulässig sind. Sie sind nicht erforderlich. Ihr Verzicht gewährleistet die angestrebte Durchgängigkeit des Quartiers.

Ferner sind Standflächen für Wertstoff- und Abfallbehälter nur innerhalb der Gebäude zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie von den Verkehrsflächen sowie den Durchwegungen aus nicht eingesehen werden können. Einsichtige Standflächen würden dem jeweiligen Gebäude bzw. Ensemble eine Rückseite zuweisen. Gerade eine solche Differenzierung soll aber vermieden werden. Die zukünftige Bebauung soll sich von allen Seiten aus gleichermaßen attraktiv darstellen.

5 Verkehrserzeugung und Verkehrsflächen

Die in den Dom-Höfen geplanten Nutzungen generieren Ziel- und Quellverkehre. In der nachfolgenden Tabelle werden die für die Nutzungsszenarien Bestand, Maximalnutzung und Planung vorgenommenen Aufkommensabschätzungen dargestellt. Die Zahlen geben den Ziel- und Quellverkehr in der Summe wieder, wobei die zweite Zahl den Lieferverkehr benennt:⁷

Kfz/Sonderfahrzeuge pro 24h	Bestand	Maximal	Planung
Wohnen	73/5	111/7*	272/17*
Gastronomie	66/4	66/4	130/8
Läden, Einzelhandel, Saal	128/2	614/13	-
Büronutzungen	-	-	64/5
Kino	-	-	431/5
Gesamt	267/11	791/24	897/35

* Mit dem Wegfall der Bebauung des „Lindenplatzes“ entfällt auch ein dreigliedriger Neubau mit zusammen 12 Wohnungen. Die Verkehrserzeugung verringert sich entsprechend. Die Werte in der Tabelle enthalten damit zusätzliche Sicherheitspuffer.

Für die Ebene der Bauleitplanung müssen die Spalten „Maximal“ und „Planung“ miteinander verglichen werden, denn die derzeit leerstehenden Läden und sonstige Geschoßflächen können jederzeit wieder einer Nutzung zugeführt werden. Das bei den Kraftfahrzeugen zu erwartende Mehraufkommen liegt damit zwischen 10% und 15 % gegenüber den derzeit zulässigen Nutzungen.

⁷ Verkehrsuntersuchung Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden

Da die Garagenstellplätze bei der Neubebauung nur einem Teil der künftigen Nutzer vorbehalten sein werden, bedarf es einer Betrachtung, wie sich die in der Tabelle wiedergegebenen Summenwerte zusammensetzen:

80 Wohneinheiten Bewohner	221 Kfz
Besucher	34 Kfz
Lieferanten/Entsorger	17 Kfz
800 m ² Büronutzungen Beschäftigte	42 Kfz
Besucher/Kunden	17 Kfz
Lieferanten/Entsorger	5 Kfz
350 m ² Gastronomie Beschäftigte	17 Kfz
Gäste	105 Kfz
Lieferanten/Entsorger	8 Kfz
500 Sitzplätze Kino Beschäftigte	15 Kfz
Besucher	411 Kfz
Lieferanten/Entsorger	5 Kfz

Vorgesehen ist der Bau einer gemeinsamen Tiefgarage mit bis zu rd. 170 Einstellplätzen, um die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar notwendigen Stellplätze - der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens - für die Bewohner und Beschäftigten der gesamten Anlage vor Ort nachweisen zu können. Der Neubau ersetzt die bestehende Tiefgarage mit aktuell 166 Einstellplätzen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt auch weiterhin ausschließlich über die Blaunonnengasse, allerdings nicht mehr in Form einer Rampe, sondern über drei Aufzüge. Diese werden so programmiert, dass im Ruhezustand auf allen drei Ebenen jeweils ein Aufzug steht, der auf Anforderung öffnet und sofort befahren werden kann. Hierdurch werden Wartezeiten und standzeitbedingte Emissionen weitestgehend vermieden.

Zu den notwendigen Stellplätzen für Besucher, Gäste und Kunden, für die in der Tiefgarage keine Stellplätze vorgehalten werden, ist darauf hinzuweisen, dass der Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt wird. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar können die nicht nachweisbaren Stellplätze ggf. abgelöst werden.

Über den Domplatz und die Blaunonnengasse verbleibt ein Ziel- und Quellverkehr pro 24 Stunden von

Bewohner	221 Kfz
Beschäftigte	74 Kfz
Lieferanten/Entsorger	35 Kfz

Unter Heranziehung der für die einzelnen Nutzungen zu erwartenden Tagesganglinien ergibt sich eine Spitzenstundenbelastung von rd. 25 - 30 Kfz. Dieses Verkehrsaufkommen kann über die betroffenen Netzabschnitte unschwer abgewickelt werden.

Die Erreichbarkeit der Dom-Höfe über den Öffentlichen Personennahverkehr ist grundsätzlich gewährleistet, so befindet sich eine Haltestelle des City-Busses direkt am Domplatz. Die Erschließung ist aber verbesserbar. Sie ist deshalb Gegenstand der in Vorbereitung befindlichen Neuaufstellung des Lokalen Verkehrsplanes.

Für Radfahrer und Fußgänger ist die Erreichbarkeit über das angrenzende Netz an Stadtstraßen und Wegen ebenfalls gesichert. Abstellplätze für Fahrräder sind geplant, die Anordnung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

Trotz des Bemühens um Barrierefreiheit befinden sich in den Durchwegungen einzelne Abschnitte mit Treppen. Die Verbindung von Blaunonnengasse und Brodschirm ist für Rollatoren und Rollstühle aber auch weiterhin über den Domplatz gewährleistet.

6 Denkmalschutz und Baugestaltungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dom-Höfe“ liegt in der Gesamtanlage „Historische Altstadt“. Zudem sind sowohl im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch im unmittelbaren Anschluss mehrere Einzelkulturdenkmäler vorhanden, wie die nachfolgende Auflistung zeigt.

Im räumlichen Geltungsbereich:

Während das zur Niederlegung vorgesehene Stadthaus und der Zwischenbau zum Anwesen Domplatz 17 nur Bestandteil der Gesamtanlage sind, ist das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus Domplatz 17 als verputztes Fachwerkhaus aus dem späten 17. Jahrhundert zudem als Einzelkulturdenkmal eingestuft. Ebenfalls als Einzelkulturdenkmal anzusprechen ist Bruchsteinmauer Blaunonnengasse/Liebfrauenberg.⁸

Im Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich:

- Blaunonnengasse 2: Gesamtanlagenobjekt
- Blaunonnengasse Flurstück 312: Einzelkulturdenkmal (Dreigeschossiges, traufständiges, schmales Fachwerkgebäude aus dem späten 17. Jahrhundert)⁹
- Blaunonnengasse 7 und 9: Gesamtanlagenobjekte
- Blaunonnengasse 11/Gewandsgasse 6: Einzelkulturdenkmal (Zweigeschossiges Fachwerkhaus aus dem frühen 18. Jahrhundert)
- Brodschirm 2: Einzelkulturdenkmal (Dreigeschossiges, traufständiges Fachwerkhaus des ausgehenden 17. Jahrhunderts)
- Brodschirm 4: Einzelkulturdenkmal (Dreigeschossiges traufständiges Fachwerkhaus)
- Brodschirm 6: Einzelkulturdenkmal (Dreigeschossiges Fachwerkhaus aus zwei unterschiedlich alten Gebäudeteilen. Der rechte, traufständige Teil des Hauses weist auf eine Bauzeit im 17. Jahrhundert hin. Der linke Teil des Hauses wird aus das Jahr 1356 datiert und ist das älteste bürgerliche Fachwerkhaus in Wetzlar.)
- Brodschirm 8 und 15: Gesamtanlagenobjekte
- Gewandsgasse 6: Einzelkulturdenkmal (Giebelständiges Fachwerkhaus)
- Gewandsgasse 21/Liebfrauenberg: Einzelkulturdenkmal (Zur Gewandsgasse traufständig angeordnetes Fachwerkgebäude)

⁸ <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/>, Abruf 18.05.2019

⁹ Die Angaben in Klammer sind Stichworte. Weitergehende Informationen sind der Quelle Fußnote 8 zu entnehmen.

- Liebfrauenberg 3: Gesamtanlagenobjekt (Mauer)
- Eisenmarkt 6: Einzelkulturdenkmal (dreigeschossiges verputztes Fachwerkhaus)
- Eisenmarkt 7: Einzelkulturdenkmal (Dreigeschossiges Fachwerkhaus mit hallenartigem Erdgeschoss)

Die Berücksichtigung der Belange der Baudenkmalpflege erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Im Zusammenhang den Belangen der Denkmalpflege anzusprechen ist auch die „Ortssatzung über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Wetzlar“ vom 13.07.1989. Der Bebauungsplan „Dom-Höfe“ liegt vollständig im räumlichen Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung.

Die Baugestaltungssatzung verfolgt das Ziel, die erhaltenswerte historische Bausubstanz zu sichern und formuliert Maßnahmen, die sicherstellen, dass sich Neubauten, Anbauten, Umbauten, Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten in das Orts- und Straßenbild einfügen. Um dies zu gewährleisten werden die wesentlichen städtebaulich- und stadtbildrelevanten Themen aufgegriffen. So wird der jeweiligen Bauherrschaft eine Leitlinie an die Hand gegeben, deren Wahrung die Voraussetzungen für eine Genehmigung durch den Magistrat der Stadt Wetzlar ist. Die Baugestaltungssatzung begründet eine Genehmigungspflicht für alle baulichen Maßnahmen, unabhängig davon, ob sie einer sonstigen Genehmigung, zum Beispiel nach der Hessischen Bauordnung oder dem Hessischen Denkmalschutzgesetz, bedürfen.

Nach § 9 der Baugestaltungssatzung müssen sich Neubauten nach Stellung, Größe, Umriss, Gliederung, Proportionen, gegebenenfalls Baustoff, nach Maßstab und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander und Firstrichtung, Dachneigung, Dachgestaltung, in Form- und Farbgebung und gegebenenfalls auch in der Behandlung der Außenwandflächen in das vorhandene Orts- und Straßenbild einfügen, insbesondere soweit sie von angrenzenden, öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen oder von benachbarten Grundstücken aus gesehen werden. Adressat der Baugestaltungssatzung ist das jeweilige Bauvorhaben.

Da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgrund der ihr obliegenden Planungshoheit die Stadt Wetzlar ohnehin federführend ist, besagt § 15 der Baugestaltungssatzung folgerichtig, dass Festsetzungen eines Bebauungsplanes, auch wenn sie mit den Bestimmungen der Baugestaltungssatzung nicht übereinstimmen, Vorrang haben. Das Neubauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dom-Höfe“ greift bei den aufgehenden Gebäuden in Ausführung der Baugestaltungssatzung die Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung auf und entwickelt diese fort. Für die Schaffung des Bauplanungsrechtes wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Konzeptionell im Mittelpunkt stehen hierbei der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag, die das Vorhaben in einem sich schon der Bauantragsebene nähernden Konkretisierungsgrad darstellen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan für die Dom-Höfe ist Ergebnis einer mehrjährigen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Wetzlar und dem Vorhabenträger auch unter Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan obliegt der Stadt Wetzlar. Vertragspartner bei dem den Vollzug sichernden Durchführungsvertrag sind die Stadt Wetzlar und der Vorhabenträger. Dies zeigt, dass die in § 15 der Baugestaltungssatzung enthaltene Sonderstellung der Bauleitplanung gerechtfertigt ist und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan auf eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den einzelnen Vorgaben der Baugestaltungssatzung verzichten kann.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bei Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich. Die Belange der Umweltprüfung sind gleichwohl abzuarbeiten, um eine gerechte Abwägung zu ermöglichen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets erfolgte im Mai 2019. Die Flächen des Plangebiets setzen sich im Wesentlichen aus dem vorhandenen Gebäudebestand, gepflasterten bzw. versiegelten Freiflächen und einzelnen Ziergehölzen zusammen. Im Süden befinden sich eine breite Freitreppe und im Anschluss der „Lindenplatz“.

Im Bereich der Ziergehölze wurden die folgenden Arten als charakteristisch erhoben:

<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel (Zierform)
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera pileata</i>	Immergrüne Kriech-Heckenkirsche
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Wilder Wein
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Stellaria media</i>	Vogelmiere (v.a. in Blumenkästen)
<i>Symphoricarpos albus</i>	Schneebeere
<i>Syringa meyeri</i>	Zwergflieder
<i>Taxus baccata</i>	Europäische Eibe

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich zudem eine Natursteinmauer mit Vorkommen der Mauerrauhe (*Asplenium ruta-muraria*). Als Einzelbäume kommen im Plangebiet drei kleinere Robinien (*Robinia cf. pseudoacacia*) sowie eine Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) vor. Vier Linden befinden sich auf dem an den räumlichen Geltungsbereich anschließenden „Lindenplatz“. Die Bäume besitzen einen Stammdurchmesser zwischen 100 und 180 cm und sind jeweils mit Baumplaketten versehen, die auf das Baumkataster der Stadt Wetzlar hinweisen:

Abb. 10: Freifläche Liebfrauenberg/Schuhgasse

Baumkataster	Stammumfang in cm
Nr. 325	150
Nr. 326	100
Nr. 327	180
Nr. 328	180



Eigene Aufnahme des „Lindenplatzes“

Aufgrund ihres großen Stammumfangs unterliegen die Linden der Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar. Geschützt sind hiernach alle Bäume mit einem Stammumfang ab 61 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Der „Lindenplatz“ wurde zum Schutz der Bäume vor der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem räumlichen Geltungsbereich ausgenommen.

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen sehr geringer (gepflasterte und asphaltierte Flächen, Gebäude) und geringer bis mittlerer (Ziergehölze, Einzelbäume) naturschutzfachlicher Wertigkeit innerhalb der bebauten Ortslage.

Auch aus artenschutzfachlicher Sicht ist der Planungsraum als stark verarmtes Siedlungshabitat mit der zu erwartenden Fauna anzusehen. Dementsprechend wurden überwiegend ubiquitäre und wenig anspruchsvolle Arten angetroffen. Wertgebend ist lediglich das Vorkommen der Zwergfledermaus im Plangebiet und des Haussperlings im unmittelbaren Umfeld. Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum, wobei der Mauersegler überaus häufig im Luftraum des Planungsraums und dessen Umfeld angetroffen wurde.

Aus der Analyse im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind als artenschutzrechtlich relevante Arten der Haussperling und die Zwergfledermaus hervorgegangen. Während das Eintreten der Verbotstatbestände nach

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“),
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“)

nach der Prüfung für den Haussperling ausgeschlossen werden kann, werden zur Vermeidung der genannten Verbotstatbestände für die Zwergfledermaus Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen notwendig. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, sind durch das Anbringen von fünf

geeigneten Nistkästen (z.B. Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung und/oder Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG. Insgesamt sind durch die vorliegende Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt keine erheblichen Eingriffswirkungen zu erwarten.

Angeregt wird, die Neugestaltung dazu zu nutzen, das bislang unzulängliche Nistplatzangebot für den Mauersegler zu verbessern. Hierzu wird das Anbringen entsprechend geeigneter Nistkästen empfohlen.

Auswirkungen auf das Ortsbild

Das Ortsbild rund um das Stadthaus wird durch die vorhandene historische Bebauung geprägt. Im räumlichen Geltungsbereich dominiert das Stadthaus mit seinen großen Sichtbetonflächen entlang der Straßen Brodschirm, Liebfrauenberg/Gewandsgasse und Blaunonnengasse. Zwischen Liebfrauenberg und Schuhgasse liegt ein kleiner Spielplatz mit Baumbestand, der die Bebauung auflockert. Allerdings war die Fläche früher bebaut.

Die nach dem Abbruch des Stadthauses hier geplanten Dom-Höfe werden dem Quartier allein durch die Anlage von zwei neuen Gassen seinen abweisenden Auftritt nehmen und durch die mit der Anlage der beiden Gassen einhergehende Anlage von verbindenden Sichtachsen eine Aufwertung begründen.

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

Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Die Durchlüftung des Quartiers wird durch den Wegfall des Luftgeschosses (vgl. Abb. 3 Bild 3) zwar eingeschränkt. Diese Einschränkung wird durch die beiden zusätzlichen Gassen zwischen Blaunonnengasse und Brodschirm aber mindestens kompensiert, tendenziell sogar verbessert.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten. Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete sowie Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich auf das Plangebiet selbst, wo durch den Wegfall einzelner Bäume und Ziergehölze mit einer weiteren geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Der Eingriffsminimierung dient hier insbesondere auch der Erhalt der Bäume auf dem „Lindenplatz“. Für den Domplatz wird die Anpflanzungen von mehreren großkronigen Laubbäumen angeregt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten

Da es durch die vorliegende Planung zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (NATURA 2000 Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeschlossen werden. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet 5416-301 „Weinberg bei Wetzlar“ in rund 2,3 km südwestlicher Entfernung.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Erholung

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die menschliche Gesundheit und die Wohnqualität in der Altstadt keine abwägungsbeachtlichen nachteiligen Auswirkungen. Eine besondere Funktion des Plangebiets für die Naherholung ist nicht erkennbar.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in der historischen Altstadt von Wetzlar, die als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht. Darüber hinaus befinden sich mehrere geschützte Einzelobjekte im Geltungsbereich. Die Berücksichtigung der Belange der Baudenkmalpflege erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch die Beteiligung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Der Bebauungsplan bereitet keine Nutzungen vor, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens zu Konflikten mit den angrenzenden Nutzungen führen müssten.

Die Nutzung erneuerbarer Energien, d.h. insbesondere von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, ist aufgrund des Vorrangs des Denkmalschutzes nicht vorgesehen. Allerdings ist der Bau eines in die Dom-Höfe integrierten Blockheizkraftwerkes vorgesehen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine für die Luftqualität relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes, innerhalb dessen nur Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig sind, die die Wohnnutzung „nicht wesentlich“ stören, ist der Trennungsgrundsatz ge-

wahrt, denn die umliegende Bebauung kann aufgrund der gegebenen Nutzungsmischung aus Handel, Gewerbe und Wohnen als faktisches Mischgebiet eingestuft werden.

Es gilt allerdings zu prüfen, ob der mit der Nutzung der Kinosäle einhergehende Publikumsverkehr in der Nachtzeit, d.h. nach 22 Uhr, die Außengastronomie am Domplatz und die Tiefgarage in der Blaunonnengasse mit den einschlägigen Richt- und Grenzwerten für Mischgebiet/Urbanes Gebiet vereinbar ist. Hierzu wurde ein Immissionsgutachten erstellt.¹⁰ Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Kino

Für die Kinosäle wird es zwei separate Ausgänge geben, nach Westen zum Fischmarkt und nach Osten in die Blaunonnengasse. Nach Ende der Kinovorführungen zur Nachtzeit nach 22 Uhr werden die Besucher der einzelnen Kinosäle so geleitet, dass sich etwa eine Gleichverteilung auf den zwei Wegen ergibt. Die auf dieser Grundlage ermittelten Beurteilungspegel halten den zur Nachtzeit für Mischgebiet/Urbanes Gebiet geltenden Immissionsrichtwert von $L = 45 \text{ dB(A)}$ an allen Immissionsorten auch bei Volllastung aller Kinosäle knapp ein. Die Bedingung der TA-Lärm, wonach der Immissionsrichtwert durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Nachtzeit um maximal $\Delta L = 20 \text{ dB}$ überschritten werden darf, wird erfüllt.

Gastronomie

Im Erdgeschoß des Gebäudes ist an der Ecke Domplatz/Fischmarkt eine Gastronomie vorgesehen. Zur Tagzeit wird hier in den Sommermonaten eine Außenbewirtschaftung stattfinden. Es wird mit etwa 150 Sitzplätzen gerechnet. Die ermittelten Beurteilungspegel unterschreiten den zur Tagzeit für Urbane Gebiete geltenden Immissionsrichtwert von $L = 63 \text{ dB(A)}$ an allen Immissionsorten. Die Bedingung der TA-Lärm, wonach der Immissionsrichtwert durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal $\Delta L = 30 \text{ dB}$ überschritten werden darf, wird erfüllt.

Tiefgarage

Die Tiefgarage bleibt den Bewohnern und Beschäftigten der „Domhöfe“ vorbehalten (die Besucher können das neu zu bauende Parkhaus an der Goethestraße nutzen). Die Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgarage ergeben an der nächstgelegenen Wohnbebauung die Einhaltung der gemäß der 16. BImSchV entsprechend der Gebietseinstufung als Mischgebiet zur Tag- und Nachtzeit geltenden Immissionsgrenzwerte von $L = 64$ bzw. 54 dB(A) . Die Immissionsgrenzwerte werden tags um $\Delta L = 11 \text{ dB}$ und nachts um $\Delta L = 7 \text{ dB}$ unterschritten. Damit ist die Nutzung der Tiefgaragenzufahrt ohne Einschränkung möglich.

Die Schallimmissionsprognose ist Bestandteil dieser Begründung; vgl. Anlage.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Da bei der Dachlandschaft die Belange der Baudenkmalpflege Vorrang haben, sind keine Photovoltaikanlagen geplant. Zur Versorgung der „Dom-Höfe“ mit Wärme und elektrischer Energie ist aber der Bau eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerkes vorgesehen.

Zur Energieeinsparung wird ein KfW 55 Standard angestrebt, d.h. dass nur 55 % so viel Energie benötigt wird wie bei einem vergleichbaren Neubau, der den maximal zulässigen Wert nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) erreicht.

¹⁰ IB Steinert: Schallimmissionsprognose für den Betrieb der geplanten Kinos im neuen Stadthaus am Dom in Wetzlar, Solms 2019.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung der „Dom-Höfe“ mit Trink- und Löschwasser ist über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Zur Verfügung stehen 96 m³/h.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls gewährleistet, sie erfolgt wie auch bisher im Mischsystem.

Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

Bodenversiegelung

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dom-Höfe“ sind vollständig versiegelt bzw. weisen eine vergleichbare Verdichtung auf. Belange des Bodenschutzes sind daher nicht in abwägungsbeachtlicher Weise betroffen.

11 Altlasten und Kampfmittel

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

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

12 Bauablaufplanung

Die Bedienung der Baustelle erfolgt über die Goethestraße und den Domplatz. Alternativen hierzu bestehen keine.

Nach Vorlage der Abbruchgenehmigung wird das Gebäude zunächst entkernt, dann werden die Fenster und Türen herausgenommen. Schließlich erfolgt der Rückbau der konstruktiven Teile vom Domplatz aus in Richtung Schuhgasse. Alle Abbruchmaterialien werden separiert. Grundlage bilden das Kreislaufwirtschaftsgesetz und die zum KrWG ergangenen Rechtsverordnungen.

Die Neubaumaßnahmen erfolgen in umgekehrter Reihenfolge von der Schuhgasse aus in Richtung Domplatz. Die Details werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Während der rund 2 1/2jährigen Bauphase (6 Monate Abbruch, 24 Monate Neubau) werden die von dem Baustellenbetrieb ausgehenden Geräuschimmissionen durch die einschlägigen Vorschriften wie u.a. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit vom 19. August 1970 minimiert.

Die Feuerwehrezufahrt wird während der Bauphase über den Eisenmarkt gewährleistet.

Eine ökologische Baubegleitung ist vorgesehen.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14 Kosten

Der Stadt Wetzlar entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt:

Anlagen

TRANSSOLAR Energietechnik GmbH: Wetzlar Domplatz, Besonnungsstudie Bestandsbebauung, Stuttgart 09/2019

PlanÖ: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biebertal 06/2019

IB Steinert: Schallimmissionsprognose für den Betrieb der geplanten Kinos im neuen Stadthaus am Dom in Wetzlar, Solms 2019.