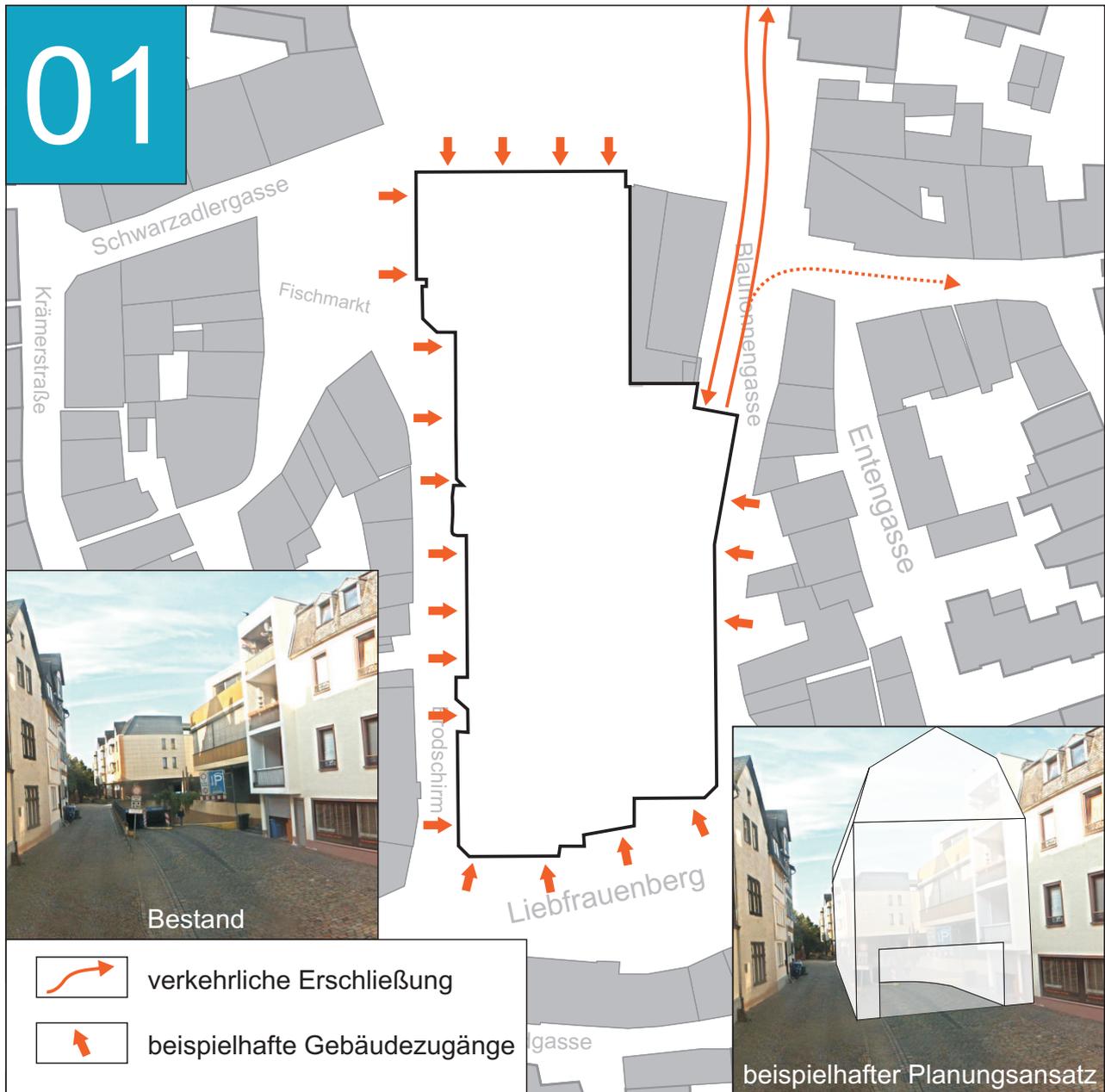




gez. Scholl

01. Erschließung
02. Stellplätze
03. Abstandsflächen + Baugrenzen
04. Blockstrukturen + Öffentliche Räume + Wegeverbindungen
05. Höhenentwicklung
06. Gebäudegestaltung
07. Nutzungen
08. Städtische Einrichtungen
09. Planungsrecht + Denkmalschutz
10. Beteiligung der Öffentlichkeit
11. Planungsorganisation

Stand 20.04.2015



## Erschließung

Die Wetzlarer Altstadt ist topographisch stark bewegt, was die Erschließungssituation für den Auto-, als auch für den Fußgängerverkehr sehr erschwert. Der Bereich Domplatz ist verkehrlich über die Bereiche Goethebrunnen/Goethestraße und über Obertorstraße/Kornmarkt erschlossen, wobei über den Kornmarkt aufgrund der beengten Situation in der Schmiedgasse nur eine Abfahrt möglich ist. Für Fußgänger ist der Domplatz aus allen Richtungen gut erreichbar, jedoch schränken die umliegenden Treppenanlagen (Domtreppe, Fischmarkt 1/2, Liebfrauenberg, Blauonnengasse), als auch die steilen Gassen (Schwarzadlergasse, Brodschirm, Goethestraße) die Erreichbarkeit für einige Nutzergruppen stark ein.

Das bestehende Stadthaus am Dom wird verkehrlich über eine Rampenanlage in der Blauonnengasse die zur Tiefgarage führt erschlossen. Der Verkehr fließt hierbei über den Domplatz. Die fußläufigen Zugänge befinden sich auf den Außenseiten, als auch vielfach im Blockinneren. Die Zugänge zu den Wohnungen sind als Sammelzugänge für mehrere Nutzer ausgebildet.

Aufgrund der Topographie ist die Änderung der Zufahrt über die Blauonnengasse, auch wenn es wünschenswert wäre, nicht änderbar. Jedoch ist die Rampe zur Tiefgarage baulich in ein Gebäude zu integrieren. Zugänge zu Wohnungen sollten über Einzeleingänge an den Blockaußenflächen erfolgen, um die Orientierung zu verbessern. Horizontale Sammelerschließungen (z.B. Laubengänge) sind zu vermeiden. Jede Geschäftseinheit muss über mindestens einen barrierefreien Zugang verfügen.

## 02

### Betrachtungsraum Parkraumkonzept Altstadt

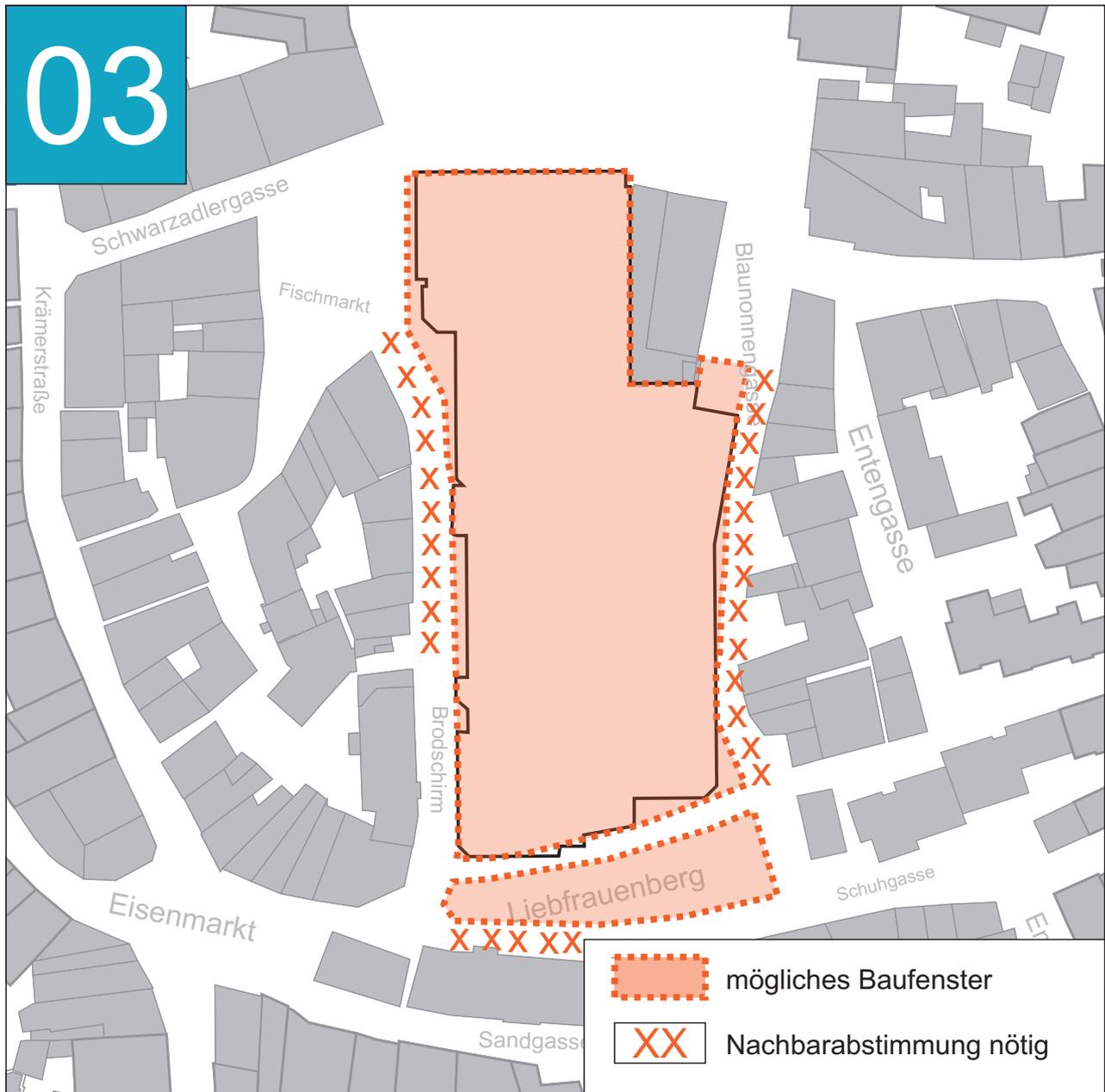


### Stellplätze

Die Wetzlarer Altstadt verfügt über rund 3600 öffentliche und private Stellplätze. Die Untersuchungen zeigen, dass der nord-östliche Bereich (Domplatz/Kornmarkt) ein Mangel an Stellplätzen aufweist. Derzeit wird geprüft, wo und wie dieser Mangel behoben werden kann.

Das bestehende Stadthaus am Dom verfügt über 166 Stellplätze in Form einer Tiefgarage. Bei Baubeginn des Stadthauses existierte noch keine Stellplatzsatzung. Wenn man die heutige Satzung zu Grunde legen würde, würde sich ein Stellplatzbedarf von rund 150 Stellplätzen ergeben.

Bei einer Neubebauung dieses Bereichs müssen wegen der angespannten Situation im Umfeld möglichst viele Stellplätze errichtet werden. Bedingt durch die Lage lassen sich diese jedoch nur in Form einer Tiefgarage realisieren. Die Tiefgarage kann aufgrund technischer und finanzieller Rahmenbedingungen lediglich im Bereich der jetzigen Tiefgarage errichtet werden. Auf eine Unterbauung des Domplatzes muss hierbei aus historischen und finanziellen Gründen verzichtet werden. Eine weitere Ausdehnung der Tiefgarage in Richtung Blaunonnengasse, Brodschirm oder Liebfrauenberg ist aufgrund der Nachbarbebauung und der topographischen Verhältnisse ebenfalls nicht möglich. Die Erweiterung in die Tiefe durch weitere Ebenen ist bautechnisch wegen des bestehenden Verbaus nicht mehr möglich. Es gilt somit den bestehenden Raum optimal aufzuteilen und zu nutzen. Hierfür kommt evtl. auch ein automatisiertes Regalsystem in Frage. Die zu errichtende Tiefgarage muss im Minimum 166 Stellplätze (aktueller Bestand), mindestens jedoch den Stellplatzbedarf, der sich nach der dann gültigen Stellplatzsatzung (wird derzeit überarbeitet) für die neu zu errichtenden Nutzungseinheiten ergibt, aufweisen. Eine Ablösung von Stellplätzen ist aufgrund der geschilderten Situation grundsätzlich nicht möglich.



## Abstandsflächen - Baugrenzen

Die Wetzlarer Altstadt ist geprägt durch eine eng stehende Bebauung mit schmalen und nicht linear verlaufenden Gassen, die auf die Plätze Domplatz, Kornmarkt, Fischmarkt, Eisenmarkt, Schillerplatz und Steighausplatz führen. Die Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung werden überwiegend nicht eingehalten.

Das bestehende Stadthaus am Dom hält diese Abstandsflächen ebenfalls nicht ein, obwohl die umliegenden Straßen und Räume eine für die Altstadt stattliche, mithin unübliche Breite besitzen. Die derzeitigen Gebäudegrenzen können im Sinne des Bestandsschutzes für eine Neubebauung herangezogen werden. Darüber hinausgehende Flächen bedürfen voraussichtlich einer Abstimmung mit der Nachbarschaft.

Daraus ergibt sich für das Neubauvorhaben am Domplatz, dass vorbehaltlich der Abstimmung mit der Nachbarschaft, eine Bebauung über die derzeitigen Gebäudegrenzen hinaus möglich ist. Ausgehend von Stadtstruktur und Stadtbild werden die maximal möglichen Baugrenzen in der obenstehenden Grafik dargestellt. Die Verengung der Blaunonnengasse und eine Bebauung der städtebaulich unpassenden Straßenaufweitung am Liebfrauenberg ist hierbei erklärtes städtebauliches Ziel.

Bei Umsetzung einer möglichen vollständigen Bebauung des Liebfrauenbergs ist der hintere Gebäudeteil aufgrund des steil abfallenden Geländes abzutrennen, womit sich ein weiterer Durchgang / Gasse durch den Baublock ergeben würde. Dieser Gebäudekomplex kann evtl. aus dem Gesamtprojekt entnommen und separat entwickelt werden.

## 04



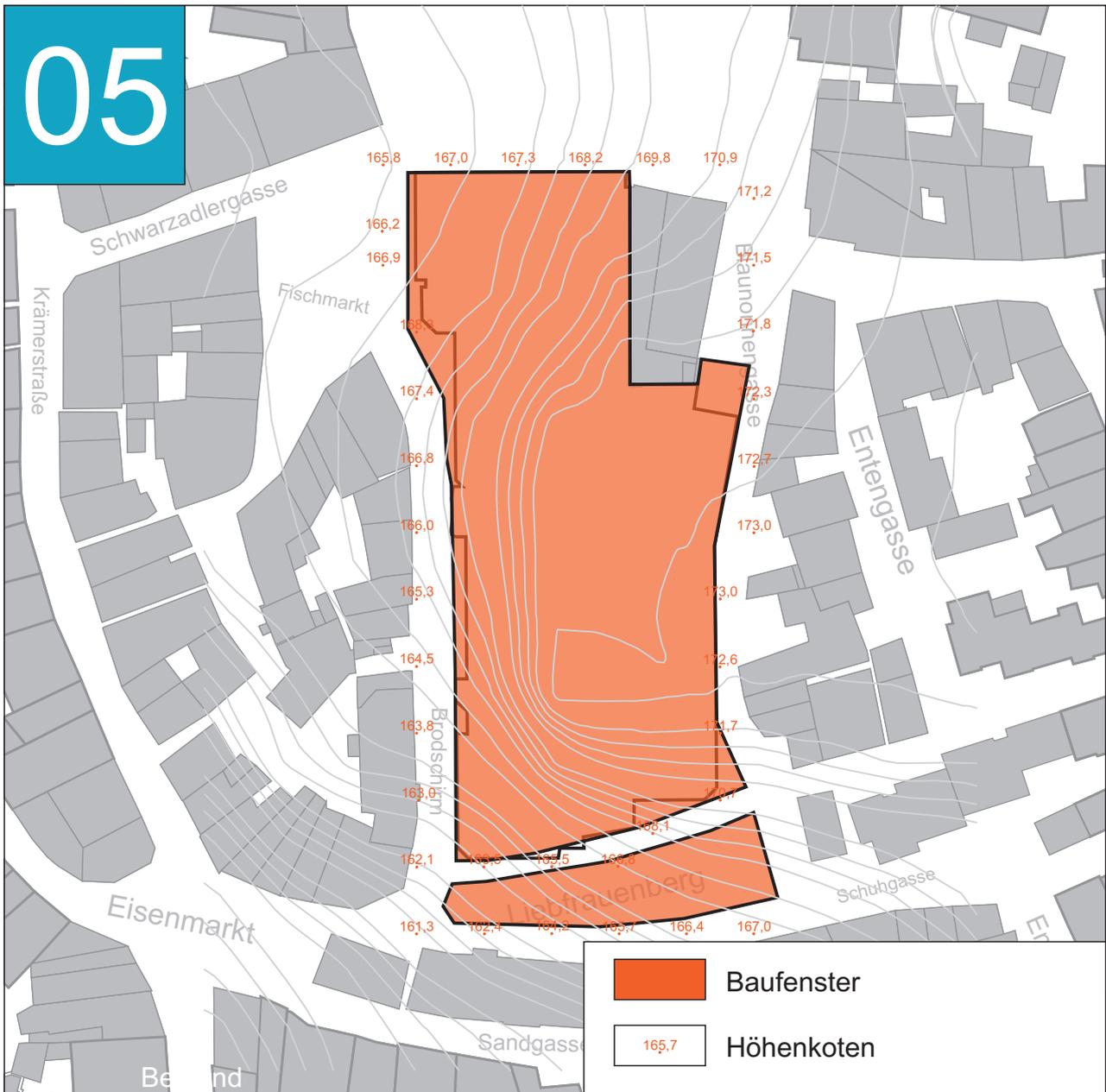
### Blockstrukturen + Öffentliche Räume + Wegeverbindungen

Die Wetzlarer Altstadt ist geprägt durch weitgehend geschlossene Blockrandbebauungen. Die Innenbereiche der Baublöcke sind überwiegend nicht öffentlich zugänglich. Die Größe und die Ausdehnungsrichtung der Baublöcke folgen dem topographischen Höhenverlauf. Die Baublockgrößen in der Altstadt sind daher sehr unterschiedlich.

Das bestehende Stadthaus am Dom berücksichtigt diese Gegebenheiten nicht. So gibt es verschiedene öffentliche Flächen und Durchgänge, die aufgrund ihrer fehlenden Frequenz und sozialen Überwachung Angsträume darstellen. Die Baublockgröße geht zudem nicht auf die steil abfallende Topographie in Richtung Liebfrauenberg ein, wodurch das Gebäude im hinteren Bereich massiv aus der umgebenden Baustruktur herausragt.

Daraus ergibt sich für das Neubauvorhaben am Domplatz, dass eine geschlossene Blockrandbebauung herzustellen ist, wobei entstehende Innenbereiche privaten Charakter bekommen sollten und somit nicht für die Öffentlichkeit zugänglich werden sollten. Unübersichtliche Raumfolgen und verwinkelte Zugänge sind zu vermeiden. Längere gerade durchlaufende Fassaden sind zu vermeiden, indem gerade am Domplatz, Richtungswechsel/Knicke in der Fassade, analog zur östlichen Domplatzfassade, erfolgen um die Kleinteiligkeit der zukünftigen Bebauung zu unterstreichen.

Aufgrund der Flächengröße und der Topographie ist mindestens eine Trennung in zwei Baublöcke mit einer öffentlichen Durchwegung notwendig. Je nach Bebauungskonzept müssen eventuell weitere Aufteilungen vorgenommen werden.



## Höhenentwicklung

Die Wetzlarer Altstadt ist durch eine drei- bis viergeschossige Bauweise geprägt, wobei außerhalb der repräsentativen Plätze bzw. der historischen Hauptgassen, auch zwei-geschossige Wohngebäude zu finden sind.

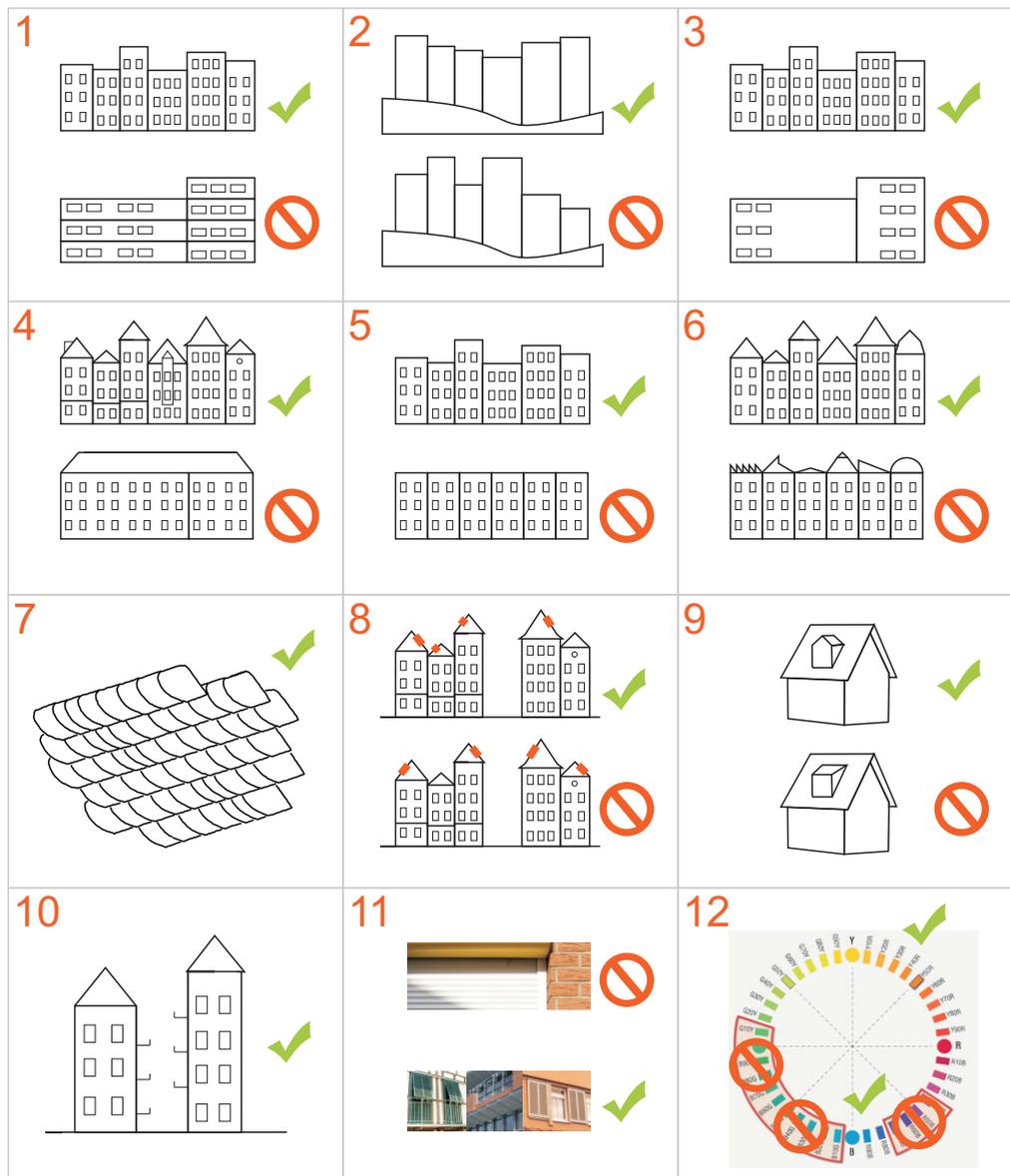
Im direkten Umfeld ist die Bebauung am Domplatz meist vier-geschossig, während sie in Richtung Liebfrauenberg durchgehend drei-, teilweise auch zwei-geschossig ist.

Das bestehende Stadthaus am Dom passt sich hinsichtlich der Höhenentwicklung im Bereich des Domplatzes an die umgebende Bebauung an. In den Bereichen Blaunonnengasse und Brodschirm überragt es jedoch die umliegende Bebauung und wirkt unangepasst. Am Liebfrauenberg passt es sich aufgrund der durchlaufenden Geschoße und der damit verbundenen „Steilwand“ am Liebfrauenberg nicht mehr in die umgebende Bebauung ein. Der Höhenbezug des Gebäudes zur gegebenen Topographie wirkt unpassend.

Die Neubebauung muss sich in die umliegende Bebauung einpassen, um eine Akzeptanz zu schaffen. Eine viergeschossige Bebauung zum Domplatz schafft ein notwendiges Gegengewicht zur westlichen Bebauung des Domplatzes.

Die Trauf- und Firsthöhen in den Bereichen Blaunonnengasse, Brodschirm und Liebfrauenberg müssen sich an den jeweiligen Traufhöhen der in diesem Bereich befindlichen gegenüberstehenden Gebäude orientieren. Um eine ungewollte exakte Höhenspiegelung der Gebäude links und rechts der Straße zu vermeiden und den heute großzügiger geplanten Geschosshöhen Rechnung zu tragen, dürfen die vorhandenen Traufhöhen um bis zu einem Meter überschritten werden.

## 06

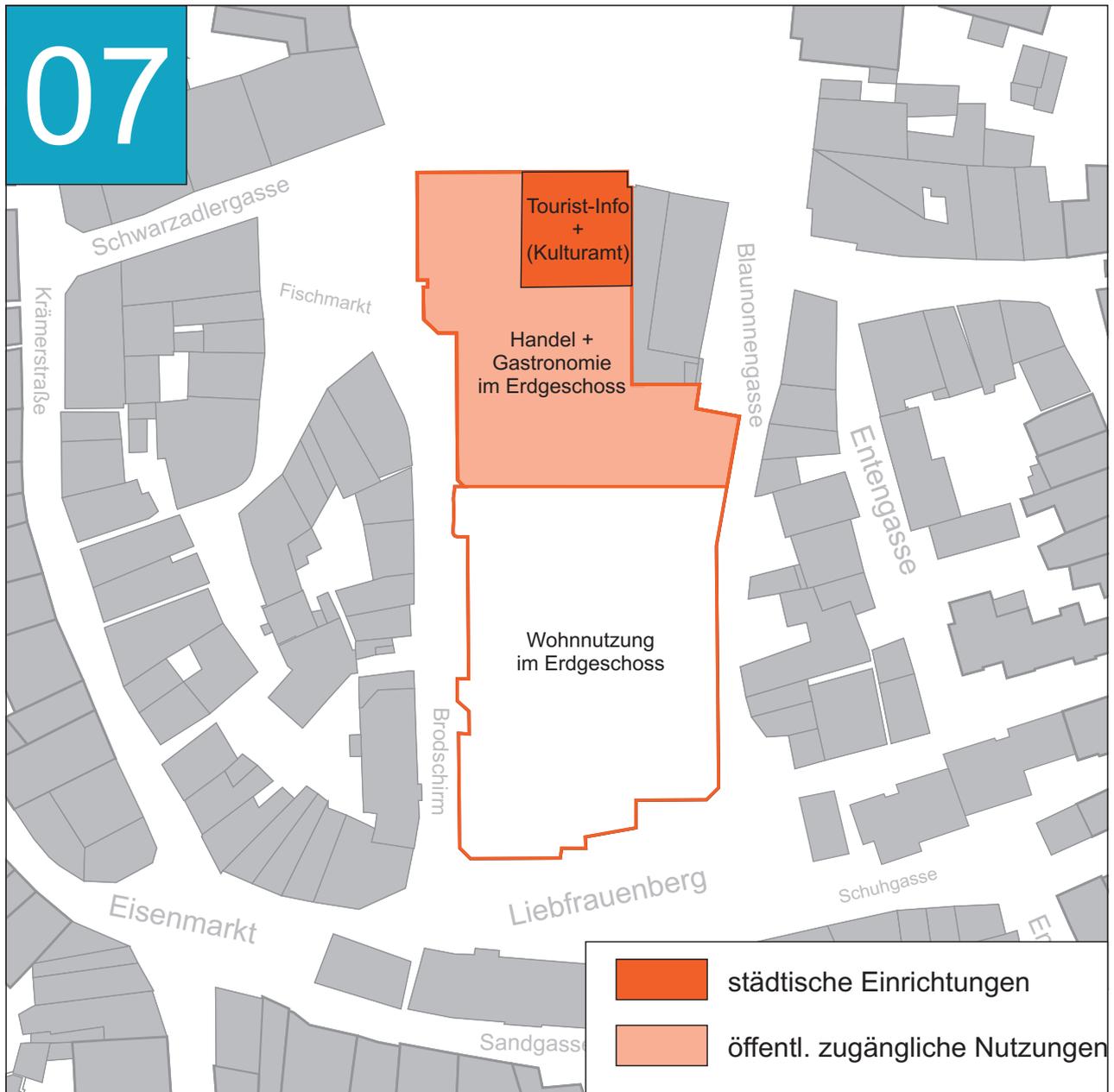


### Gebäudegestaltung

Die Wetzlarer Altstadt ist durch einen großen Bestand historischer Gebäude (2/3) geprägt. Die Neubauten in der Altstadt ordnen sich gestalterisch bis auf wenige architektonisch modern gestaltete Einzelbauten den historischen Gebäuden unter und wirken unscheinbar.

Das bestehende Stadthaus am Dom versucht sich lediglich im Bereich Domplatz in seiner Formsprache in die Altstadtbebauung einzufügen. In den anderen Bereichen wirkt es desintegriert und gestalterisch störend.

Die Neubebauung am Domplatz kann sich sowohl eines historisierenden Ansatzes als auch einer modernen Architektursprache bedienen. Wichtig ist, dass grundsätzliche Eigenarten der Altstadt berücksichtigt werden, damit das zu erstellende Gebäude integriert wirkt. Daher sind folgende generelle Gestaltungsansätze zu berücksichtigen: 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 in Naturschiefer. Alternativen bedürfen der Abstimmung. 8. Dachflächenfenster sind zu den Straßenseiten nicht zulässig. 9. Dachaufbauten sind nur in Form von Giebelgauben und Zwerchhäusern zulässig. 10. Nach Möglichkeit sind die Wohnungen mit Balkonen auszustatten, die jedoch straßenseitig nicht einsehbar sein dürfen. 11. Rolläden sind nicht zulässig, jedoch feststehende Verschattungssysteme und Schiebe- und Klappläden. 12. Die Farbgebung aller Bauteile muss altstadtgerecht ausgeführt werden und sich an der umliegenden Bebauung orientieren.



## Nutzungen

Die Wetzlarer Altstadt ist geprägt durch eine starke Durchmischung von Wohnnutzung, Geschäftsbereichen, kulturellen und religiösen Einrichtungen, gastronomischen Betrieben, Pflegeeinrichtungen, Kleinbetrieben des Beherbergungsgewerbes und vereinzelt Handwerksbetrieben.

Das bestehende Stadthaus am Dom wurde einstmals errichtet, um fehlende Nutzungen in der Altstadt zu ergänzen. Dazu gehörten unter anderem zeitgemäße Wohnungen, ein Veranstaltungssaal mit Nebenräumen, eine Bücherei mit Ausstellungsräumen, eine Sparkassenfiliale, Geschäftsflächen und eine Tiefgarage mit 166 Stellplätzen. Mittlerweile hat sich die Nutzungsverteilung in der Altstadt soweit verschoben, dass dieses Nutzungsschema nicht mehr funktioniert. Beispielhaft sind hier der Bau der Stadthalle und der Arena, als auch die Konzentration des Sparkassengeschäfts in der Seibertstraße zu nennen.

Daraus ergibt sich für das Neubauvorhaben am Domplatz, dass vornehmlich der derzeitigen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung getragen werden muss. Öffentliche Nutzungen sind nur untergeordnet zu integrieren (Siehe 08). Eine Hotelnutzung am Standort wäre wünschenswert, aus Investorensicht jedoch nicht realistisch. Eine zentrale Nahversorgungseinrichtung für die Altstadt scheitert an dem nicht realisierbaren Stellplatzbedarf. Dennoch können gerade in den Bereichen Domplatz und Fischmarkt keine Wohnnutzungen im Erdgeschoss zugelassen werden. Diese Bereiche müssen somit mit Geschäfts- und / oder Gastronutzungen belegt werden. Um diesen Bereich zu beleben, hängt es maßgeblich davon ab, dass der Investor einen Betreiber (Magnet) findet, der die Bürger animiert auf den Domplatz zu kommen, um diese und weitere Angebote in Anspruch zu nehmen. Als Ergänzung sollten die städtischen Einrichtungen (Siehe 12) integriert werden.



## Städtische Einrichtungen

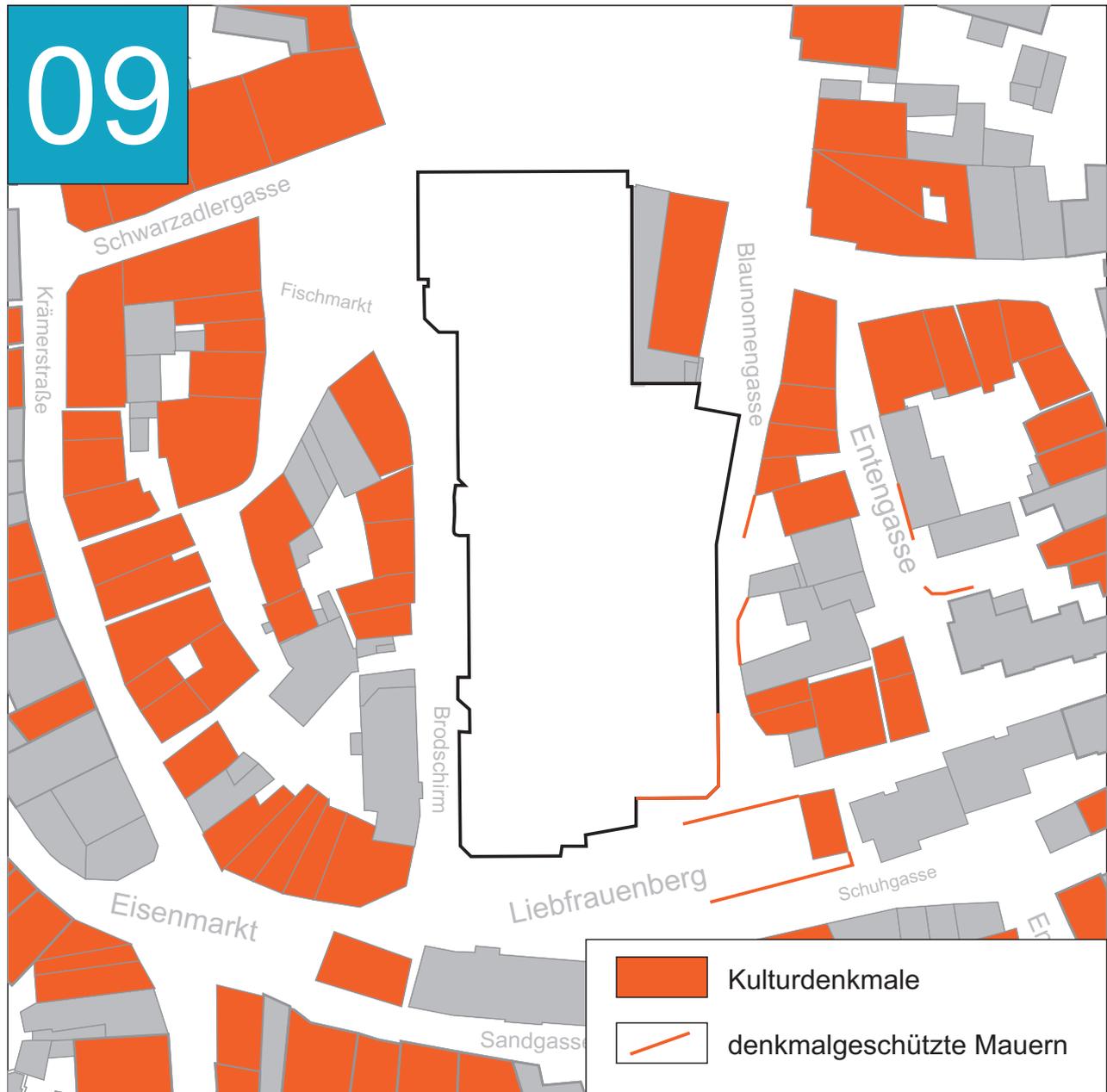
In der Wetzlarer Altstadt werden folgende Gebäude von der Stadtverwaltung genutzt: Altes Rathaus, Jerusalemhaus, Haus der Jugend, Musikschule, Palais Papius, Reichskammergerichtsmuseum, Domplatz 8 (Tourist-Info + Kulturamt), KiTa Marienheim, Industriemuseum, Stadtmuseum, Lottehaus, Viseum und ein Teil des Stadthauses am Dom.

Das bestehende Stadthaus am Dom wird seitens der Stadt Wetzlar durch die Stadtbibliothek (ca. 750 m<sup>2</sup>) genutzt. Weitere Räumlichkeiten, wie etwa der Große Saal und der Hörsaal werden nicht mehr genutzt, da hier statische Probleme bestehen und durch den Bau der Stadthalle und die Übernahme des neuen Rathauses genügend Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Die Stadt Wetzlar möchte weiterhin mit öffentlichen Einrichtungen in der Altstadt präsent bleiben. Daher wurde zunächst angeregt die Stadtbibliothek (1.200m<sup>2</sup>) in einem Neubau auf Mietbasis weiter unterzubringen. Nach ersten Berechnungen zeichnet sich jedoch ab, dass das Kosten-/Nutzenverhältniss an diesem Standort gegen dieses Vorgehen spricht.

Daher muss für den Umzug der Stadtbibliothek ein anderer, städtebaulich sinnvollerer Standort, wie etwa die Bahnhofstraße, geprüft werden.

Um dennoch eine öffentliche Nutzung im neuen Gebäude unterzubringen, ist es sinnvoll die Tourist-Info (inkl. Öffentlicher Toilette) und ggf. die Büros des Kulturamts (evtl. auch Verlagerung an anderen Standort) aus dem Gebäude Domplatz 8 hierhin zu verlegen. Bei angenommenen 400 m<sup>2</sup> Mietfläche ergibt sich eine dauerhafte jährliche Belastung von rund 50.000 € Warmmiete. Dieser Umzug würde die Wahrnehmbarkeit dieser beiden Einrichtungen immens steigern. Auch das Raumangebot wäre für die tägliche Arbeit besser zu gestalten. Zudem wäre die Privatisierung des Gebäudes Domplatz 8 mit einmaligen Einnahmen für die Stadt verbunden.



## Planungsrecht + Denkmalschutz

Der Bereich Domplatz ist im Flächennutzungsplan als Sanierungsgebiet dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Beurteilungen von Bauvorhaben erfolgen somit auf Grundlage des § 34 BauGB, der eine Einfügung in die nähere Umgebung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche als auch den Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse fordert. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss ebenfalls gesichert sein.

Diese grundlegenden Parameter sind zu beachten.

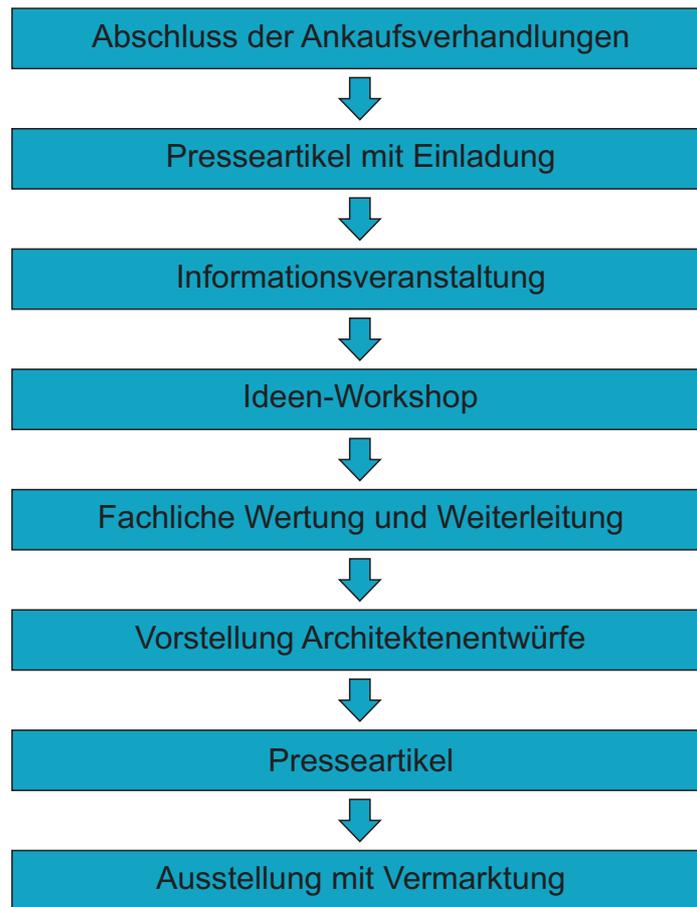
Darüber hinaus besteht für den Bereich der Altstadt eine Ortssatzung über die äußere Gestaltung, Erhaltung und Unterhaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im historischen Stadtkern der Stadt Wetzlar vom 13.07.1989, die es zu beachten gilt. Befreiungen von den Auflagen der Satzungen sind nach Anhörung der Denkmalbehörde und des Denkmalbeirats möglich.

Das Gebäude befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, welches jedoch zum 30. Juni 2015 aufgehoben wird.

Die gesamte Altstadt von Wetzlar steht denkmalrechtlich unter Ensembleschutz und es befinden sich hochwertige Kulturdenkmale in direkter Nachbarschaft. Eine Beteiligung des Landesamtes für Denkmalschutz und der lokalen Denkmalschutzinstitutionen ist somit notwendig.

Die zum Baugenehmigungsverfahren gültige Stellplatzsatzung ist einzuhalten. Eine Ablösung von Stellplätzen kann grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden, da im Umfeld bereits eine angespannte Parksituation besteht und die Stadt selbst aufgrund Flächenmangels keine weiteren Stellplätze errichten kann (siehe Punkt 2).

## 10

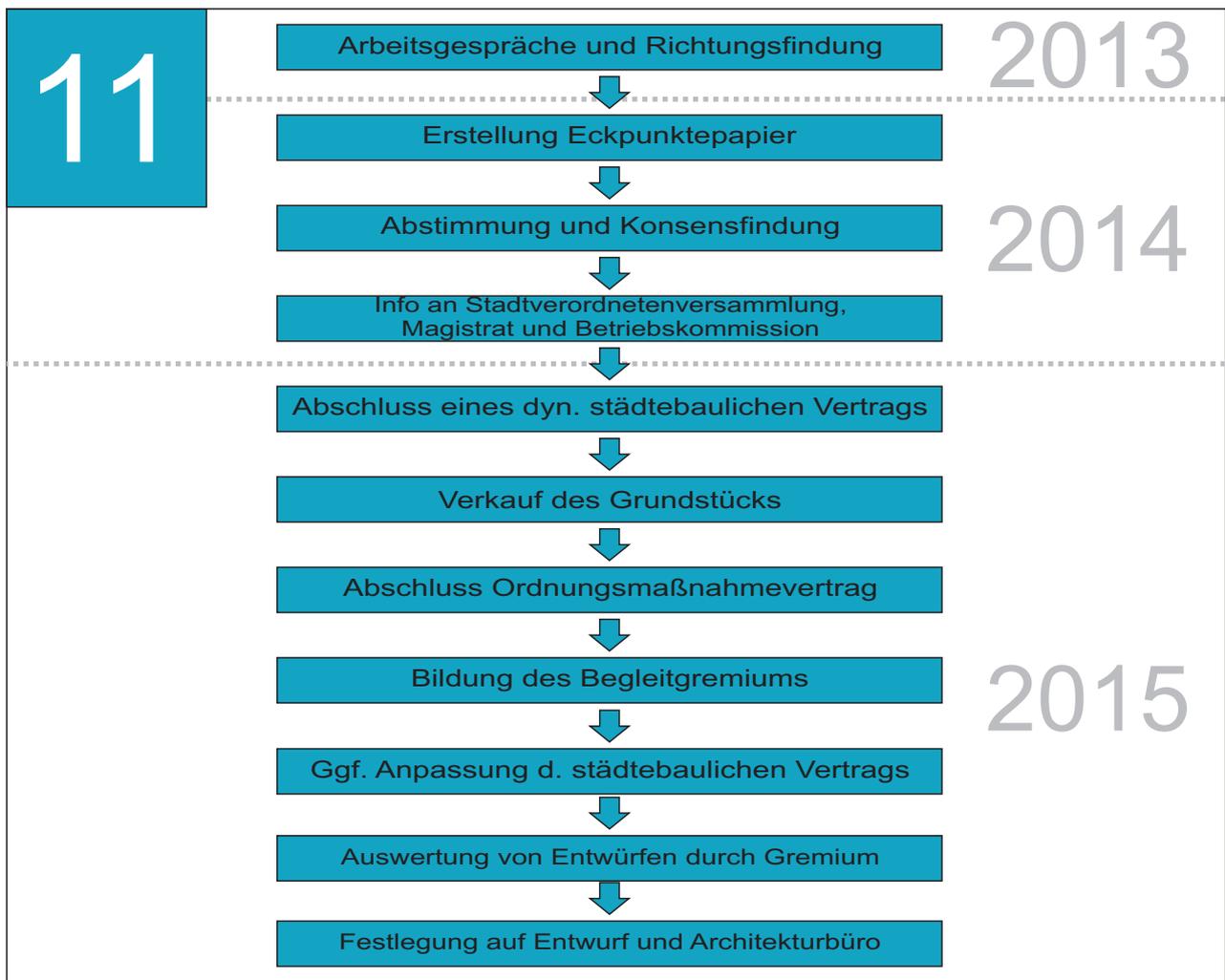


### Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Bevor die Öffentlichkeit über die anstehende Maßnahme unterrichtet wird müssen die Kaufverträge verhandelt sein und der überwiegende Teil der Verträge beurkundet sein.
2. Erste Information der Öffentlichkeit durch Berichterstattung in der lokalen Presse samt Einladung zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung
3. Ausrichten einer Informationsveranstaltung unter folgenden Gesichtspunkten:
  - Bericht über den derzeitigen Zustand und die Baumängel, ggf. Historie
  - Information über die zukünftige Beteiligung der Stadt Wetzlar in diesem Bereich
  - Erläuterung der städtebaulichen Eckpunkte
  - Darstellung des Prozessablaufs und Beantwortung von Fragen
4. Ideen-Workshop mit Bearbeitung von Plänen und einem Modell
5. Weiterleitung der gesammelten Ideen jeweils mit fachlicher Einschätzung der relevanten Dienststellen
6. Vorstellung der Architektenentwürfe
7. Information über umzusetzenden Entwurf in Form eines Zeitungsberichts
8. Ausstellung über Projekt, evtl. mit gleichzeitiger Vermarktung

#### Grundsatz:

Die Öffentlichkeit soll stets über den Prozess informiert sein und sie kann Ideen zum Projekt beisteuern. Die Entscheidung zur Umsetzung der Ideen bleibt jedoch dem Investor in Abstimmung mit der Stadt Wetzlar vorbehalten.



## Planungsorganisation

1. Arbeitsgespräche zwischen Investor und Stadtverwaltung zur gemeinsamen Richtungsfindung
2. Erstellung von Ideen und Stehgreifentwürfen durch beauftragte Architekten als Gesprächsgrundlage
3. Erstellung eines städtebaulichen Eckpunktepapiers durch die Stadt Wetzlar
4. Gemeinsamer Abstimmungstermin über Eckpunktepapier
5. Information und Konsensfindung über Eckpunkte im politischen Raum und in den Fachabteilungen
6. Erstellung und Abschluss eines dynamischen, städtebaulichen Vertrags über die Umsetzung der Maßnahme mit der Möglichkeit neue Erkenntnisse aus der folgenden Öffentlichkeitsbeteiligung im Vertrag zu ergänzen
7. Veräußerung des Grundstücks durch die Stadt Wetzlar
8. Abschluss eines Ordnungsmaßnahmevertrags mit Kostenbeteiligung über 500.000 € durch die Stadt
9. Bildung des Begleitgremiums aus Fraktionsvorsitzenden, Vorsitzender des Denkmalbeirats, Vertreter des Stadtmarketings, Vertreter des Investors und Berater aus der Stadt- und Verkehrsplanung und des Denkmalschutzes / Bauordnung
10. Gegebenenfalls Anpassung des dynamischen, städtebaulichen Vertrags aufgrund von Erkenntnissen der vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligung
11. Beauftragung von fünf Architekturbüros zur Erstellung von Vorentwürfen mit Modellen (Ideenworkshop)
12. Gemeinsame Auswertung der eingereichten Entwürfe zusammen mit einem für dieses Vorgaben eingerichteten Gremiums
13. Festlegung auf einen Entwurf und ein Architekturbüro
14. Ausarbeitung des Bauantrags und anschließender Baubeginn