



## NIEDERSCHRIFT

<b>Gremium</b>	Bauausschuss
<b>Sitzungsnummer</b>	2. Sitzung
<b>Datum</b>	Montag, den 06.06.2011
<b>Sitzungsbeginn</b>	18:00 Uhr
<b>Sitzungsende</b>	21:10 Uhr
<b>Sitzungsort</b>	Sitzungsraum Nr. 003/004 des Neuen Rathauses

**Anwesend waren:  
vom Gremium:**

Ausschussvorsitzender Noack,	CDU
Stadtverordneter Pohl,	SPD
Stadtverordnete Hornivius, (i.V.f. Stv. Kräuter)	SPD
Stadtverordneter Pross,	SPD
Stadtverordneter Schäfer, (i.V.f. Stve. Heil-Schön)	SPD
Stadtverordneter Gerhardt,	CDU
Stadtverordneter Breidsprecher, (i.V.f. Stv. Beck)	CDU
Fraktionsvorsitzender Michalek,	B90/Grüne
Stadtverordnete Dr. Greis,	B90/Grüne
Stadtverordneter Hauptvogel, (i.V.f. Stv. Felkl)	FW
Stadtverordneter Meißner,	FDP

**vom Magistrat:**

Stadtrat Semler,	FW
------------------	----

**von der Verwaltung:**

Herr Ketterer, Hilfsdezernent Dez. III	ohne
Herr Hartert, Amt für Wirtschaft und Liegenschaften	ohne
Herr Wein, Rechtsamt	ohne
Herr Pabst, Planungs- und Hochbauamt	ohne

Herr Weber, Planungs- und Hochbauamt

ohne

Herr Heller, Tiefbauamt

ohne

**vom Büro der Stadtverordnetenversammlung:**

, als Schriftführer

**ferner waren anwesend:**

AV Noack eröffnete die Sitzung, begrüßte die Anwesenden und stellte fest, dass gegen die Form und Frist der Einladung keine Einwendungen erhoben wurden und dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

**T a g e s o r d n u n g:**

---

**TOP 1**

**Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 16.05.2011**

**TOP 2**

**0092/11**

**Technische Ausführung zur Gestaltung des Steighausplatzes in Wetzlar**

**TOP 3**

**0119/11**

**Stützwandenerneuerung im unteren Abschnitt der Langenbergstraße in Nauborn**

**TOP 4**

**0144/11**

**Altes Rathaus**

**Hauser Gasse 17 in Wetzlar**

**TOP 5**

**0176/11**

**Sanierung Hallenbad „Europa“ in Wetzlar**

**Anlagen zur Beckenabdeckung**

**TOP 6**

**0157/11**

**Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“**

**- Satzungsbeschluss -**

**TOP 7**

**0160/11**

## **Bebauungsplan Nr. 407 „Wahlheimer Weg“**

### **TOP 8**

**0169/11**

**Abrechnung der sanierungsbedingten Bodenwert-  
erhöhungen in städtebaulichen Sanierungsgebieten**

### **TOP 9**

**0009/11**

**Grundstücksankauf  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Koblenz**

**A b w i c k l u n g** der Tagesordnung:

---

### **TOP 1**

**Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 16.05.2011**

#### Mitteilungen

StR S e m l e r kündigte an, die Beantwortungen aus der Ausschusssitzung vom 28.02.2011 als Anlage der Niederschrift beizufügen. Stv. P o h l bat wegen der Zeitnähe, kurze Antworten mündlich zu erteilen.

#### Anfragen

#### **Gewerbegebiet Wetzlar - Lahnau**

Stv. B r e i d s p r e c h e r erkundigte sich, ob bekannt sei, dass der RP als Obere Planungsbehörde die Anbindung der Wetzlarer Fläche nicht befürwortet habe. Für Wetzlar, so StR S e m l e r, bestehe z. Z. kein aktueller Bedarf an Gewerbeflächen. Diese Gewerbefläche müsse jedoch nicht aufgegeben werden.

#### **Standort Fa. Neils und Kraft**

Ob man davon Kenntnis habe, interessierte Stv. B r e i d s p r e c h e r zu erfahren, dass Neils und Kraft seinen Standort für Nutzfahrzeuge verändern möchte und dafür eine geeignete Fläche suche. StR S e m l e r informierte darüber, dass laut Regionalplan im Stadtteil Münchholzhausen eine solche Fläche zur Verfügung stehe. Eine schriftliche Anfrage der Firma liege zur Zeit nicht vor.

#### Niederschrift vom 16.05.2011

Die o. g. Niederschrift wurde einstimmig ohne Änderungswünsche genehmigt.

### **TOP 2**

**0092/11**

---

## Technische Ausführung zur Gestaltung des Steighausplatzes in Wetzlar

FrkV Michalek betonte, dass er mit dem Antragstext nicht zufrieden sei, weil den Stadtverordneten grundsätzlich das Beschlussrecht zustehe und schlug deshalb eine Änderung des Beschlusses vor. Ferner habe er schon mehrmals ausgeführt, alle Zusatzkosten gehörten in eine Kostenschätzung. In diesem Falle mache dies gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung ein Mehr von 37 % aus.

Im Gesamtzusammenhang wies Stv. Breidsprecher auf die Beratungen im Umweltausschuss hin und folgerte, in der Vorlage sei einiges missverständlich dargestellt. Stv. Pohl zeigte sich verwundert darüber, dass die Behindertenkommission das Großpflaster für ausreichend erachtet habe. Herr Ketterer schilderte die Gesprächsverläufe mit der Behindertenkommission. Ziffer 2 a) der Vorlage sei als Option formuliert worden.

Auf den Einwand von Stv. Breidsprecher, der Plan sei mickrig aufgestellt worden, führte Herr Ketterer aus, wegen des Hessentages habe man unter Zeitdruck gestanden. Auf die Ausführung der unter Ziffer 2 b) genannten Maßnahme könne man verzichten. Für weitere Außenveranstaltungen sei die Ausführung jedoch empfehlenswert. Als schlechtes Beispiel für eine Bepflasterung nannte er den Schillerplatz.

Dem Vorschlag von FrkV Michalek folgend, unterfiel auch Ziffer 1 a) der Abstimmung, so dass der Beschlusstext wie folgt lautete:

1. Unter Bezugnahme auf die von der Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2011 unter DRU 2039/10 - I/713 getroffene Grundsatzentscheidung wird folgendes beschlossen:

**a) Der Erhöhung der voraussichtlichen Baukosten infolge der bei den Baugrunduntersuchungen vorgefundenen kontaminierten Böden um 78.000 € wird zugestimmt.**

**b) Der Verwendung von Basalt-Großpflaster und der damit verbundenen Kostenerhöhung in Höhe von 55.000 €, von 505.000 € auf nunmehr 638.000 €, wird zugestimmt.**

**2. Darüber hinaus wird folgenden zusätzlichen Maßnahmen zugestimmt:**

a) In fußläufigen Teilabschnitten wird mit einem voraussichtlichen monetären Mehraufwand von 94.000 € das Großpflaster zur Verbesserung der Begehungsqualität durch geschnittene Natursteinplatten ersetzt.

b) Der Platz wird zur Nutzung bei Veranstaltungen mit einem voraussichtlichen monetären Mehraufwand von 25.000 € mit Anlagen zur temporären Strom- und Wasserversorgung ausgestattet.

c) Die am Beginn der Barfüßerstraße zur Abstützung und Umrandung einer höher gelegenen Baumgruppe vorhandene Natursteinmauer wird wegen schlechter Bausubstanz mit einem voraussichtlichen monetären Mehraufwand von 30.000 € abgebrochen und durch Naturstein-Blockstufen ersetzt.

Die Abstimmung ergab folgendes Ergebnis:

Ziffer 1 a) und b): 11.0.0

Ziffer 2 a) 0.11.0

Ziffer 2 b) und c): 11.0.0

---

### **TOP 3**

**0119/11**

#### **Stützwandenerneuerung im unteren Abschnitt der Langenbergstraße in Nauborn**

Stv. P o h l erkundigte sich, ob der Ortsbeirat Nauborn die Angelegenheit schon beraten habe. Dies erfolge am 14.06.2011, konstatierte Herr H e l l e r. Zur Umlagefähigkeit der Maßnahme interessierte Stv. P o h l zu erfahren, wie lange man die Kosten sammeln könne und wie man die Anlieger über die Rechtslage informiere. Auch Stv. G e r h a r d t und FrkV M i c h a l e k erkundigten sich dezidiert nach dem Sachstand und der damit verbundenen Rechtslage. Herr K e t t e r e r und Herr W e i n erläuterten die rechtlichen Aspekte.

Abstimmung: 11.0.0

### **TOP 4**

**0144/11**

#### **Altes Rathaus**

#### **Hauser Gasse 17 in Wetzlar**

Die Nachfrage von Stv. P o h l, ob Eilbedürftigkeit gegeben sei, bejahte Herr W e b e r als Ergebnis der statischen Untersuchung. Mit Blick auf die Finanzierung erklärte Herr K e t t e r e r, diese solle im Rahmen des Nachtragshaushaltsplanes 2011 erfolgen und führte ergänzend aus, dass die erforderlichen Arbeiten nicht in der Winterperiode begonnen werden können. FrkV M i c h a l e k erkundigte sich nach den Kosten bei einer Stahlrahmenkonstruktion. Dann würde die Maßnahme ca. 500.000 € kosten, antwortete Herr W e b e r.

Stv. P r o s s interessierte zu erfahren, warum die Dachkonstruktion erneuert werden müsse und Stv. M e i ß n e r erkundigte sich nach der Art des Schadens. Herr K e t t e r e r und Herr W e b e r informierten darüber, dass der Dachboden mit höherer Gewichtsbelastung nutzbar sein könne. Dies ermögliche eine Lagerraumschaffung. Neben der bereits erwähnten statischen Mängel sei der vorhandene Dachstuhl von Schädlingen befallen.

Stv. P o h l warf die Frage der Wärmedämmung und deren Kosten auf. Hierzu legte Herr W e b e r dar, diese Maßnahme beinhalte keine Wärmedämmung. Hier sei noch zu prüfen, ob eine solche Maßnahme bezuschusst werde. Die Kosten für eine solche Folgemaßnahme beziffere er auf ca. 243.000 €. In diesem Zusammenhang interessierte Stv. P r o s s er erfahren, ob von der Statik her ein solcher Ausbau möglich sei. Dies wurde bejaht.

Stv. H a u p t v o g e l fragte an, welche Schiefereindeckung vorgesehen sei. Es handele sich um Naturschiefer. Derzeit bestehe die Eindeckung aus Kunstschiefer, konstatierte Herr W e b e r. FrkV M i c h a l e k erkundigte sich, ob eine solche

Brandbegehung und evtl. damit verbundene Entrümpelung auch bei anderen städt. Gebäuden vorgenommen worden sei. Herr **W e b e r** erklärte, dass keine weiteren Gebäude bekannt seien, die entrümpelt werden müssten, um erforderliche Maßnahmen durchführen zu müssen.

Wie die Finanzierung der in Rede stehenden Maßnahme erfolgen solle, wollte Stv. **P o h l** dezidiert wissen. Herr **K e t t e r e r** stellte fest, dies solle im Rahmen des Nachtragshaushaltsplanes 2011 geschehen.

Abstimmung: 11.0.0

---

## **TOP 5**

**0176/11**

### **Sanierung Hallenbad „Europa“ in Wetzlar Anlagen zur Beckenabdeckung**

Stv. **P o h l** brachte das Thema „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ ein und erkundigte sich, wer diese vorgenommen habe. Herr **W e b e r** gab davon Kenntnis, dass die Berechnung von der mit der Planung und Bauleitung beauftragten Firma (IRE Gießen) vorgenommen worden sei. Ferner gab er zur Berechnung ergänzende Erläuterungen ab.

Des Weiteren gab Herr **W e b e r** zur Kenntnis, er habe auch Berechnungsvarianten vorgenommen. Die Feststellung von FrkV **M i c h a l e k**, ob dadurch eine kürzere Kapitalrückflussdauer verbunden sei, bestätigte Herr **W e b e r**. Auch bekräftigte er die Schlussfolgerung von Stv. **M e i ß n e r**, dass die reale Einsparung größer sei.

Stv. **P r o s s** fragte nach, ob empirische Annahmen bei der Berechnung eine Rolle gespielt hätten. Dies sei bei allen Prognoseberechnungen der Fall, konstatierte Herr **K e t t e r e r** und AV **N o a c k** ergänzte, dass dies alles über die VDI im Hinblick auf genaue Rechenwerte geregelt sei.

Stv. **H a u p t v o g e l** erschienen die Zahlen als scheinbar ordentlich gerechnet. Er wies jedoch darauf hin, die Maßnahme sei unwirtschaftlich, wenn die Armortisationsdauer mehr als 10 Jahre betrage. Deshalb betrachte er die Angelegenheit sehr kritisch. Stv. **P o h l** pflichtete dem bei und gab ferner zur Kenntnis, dass er die Berechnung so hinnehmen müsse. Dennoch mache er darauf aufmerksam, im Blick auf die Badgröße seien die Referenzbäder kleiner. Für das Wasser gebe es Hygienestandards, das heißt u. a., dass Frischwasser nachgefüllt werden müsse. Er bezweifelte deshalb, dass sich die Maßnahme lohne.

Die Funktion des Beckens ändere sich nicht, so Herr **W e b e r**. Hierzu gab AV **N o a c k** weitere detaillierte Erläuterungen ab. FrkV **M i c h a l e k** fügte ein, wegen der Verdunstungskälte sei die Maßnahme physikalisch äußerst sinnvoll und auf den Einwand von Stv. **H o r n i v i u s** wegen der Größe eingehend stellte er fest, dass die Beckengröße unerheblich sei.

Auf die Besichtigungen mit dem Personal eingehend interessierte Stv. **P o h l** zu erfahren, ob sich durch die Maßnahme die Arbeitszeit des Personals ändere. Hierzu erklärte Herr **W e b e r**, eine Änderung sei nicht erforderlich.

Abstimmung: 8.0.3

## **TOP 6**

**0157/11**

### **Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“ - Satzungsbeschluss -**

Stv. P o h l erkundigte sich, ob es einen neuen Sachstand in dem anhängigen Verfahren gebe. Dies wurde von Herrn W e i n verneint.

Abstimmung: 11.0.0

## **TOP 7**

**0160/11**

### **Bebauungsplan Nr. 407 „Wahlheimer Weg“**

FrkV M i c h a l e k schlug vor, wie im Umweltausschuss geschehen, die Angelegenheit zu erörtern, aber heute keine Abstimmung vorzunehmen. Im Gesamtzusammenhang erwähnte er das mit OB Dette geführte Gespräch in dieser Angelegenheit und bat Herrn Wein um Erläuterungen. Ferner wünschte er ein Extrapapier, worin die Einwendungen der Anlieger dargestellt seien, des Weiteren bat er um Mitteilung der Bauwerkshöhen und darum, dass die verkehrliche Erschließung parallel erarbeitet werden solle. Aus seiner Sicht, so FrkV M i c h a l e k, habe die Stadt keine Chance, die Baugenehmigung zu verweigern.

Herr W e i n erläuterte die rechtliche Problematik, insbesondere im Blick auf die §§ 34, 35 BBauG sowie § 13 a BBauG (vereinfachtes Verfahren). Er habe den Eindruck, dass die Stadtverordneten hier Rechte an die Verwaltung delegieren, merkte FrkV M i c h a l e k äußerst kritisch an. Herr W e i n ging nochmals auf die derzeitige Rechtslage ein. Nach seinem Dafürhalten sei der Zustand der Planreife gegeben, was einen Anspruch auf eine Baugenehmigung auslöse. Bei Versagung sei mit evtl. Entschädigungsansprüchen zu rechnen.

Als Betroffener brachte Stv. H a u p t v o g e l ins Gespräch, dass manche Ausformulierungen im Aufstellungsbeschluss zweifelhaft seien. Außerdem enthalte dieser Beschluss formale Fehler, u. a. wegen der Bauhöhen. Weiterhin bemängelte er das fehlende Verkehrskonzept und erinnerte an die Zusage des Magistrats, ein solches Konzept vorzulegen. Ferner wies er darauf hin, es könne möglicherweise zu Schadensersatzforderungen seitens des Investors kommen sowie ggf. zu Forderungen der Anlieger hinsichtlich der Wertminderung von Grundstücken.

Stv. G e r h a r d t wollte die Interessenslage von Stv. Hauptvogel erfahren. Zu der Thematik „formale Fehler“ führte er aus, diese seien nicht von entscheidender Bedeutung. Wegen der Verkehrsplanung erinnere er an das in einer vorherigen Bauausschusssitzung Gesagte. Eine Verkehrsplanung gehöre zu dieser Maßnahme. FrkV M i c h a l e k erläuterte die Vorgehensweise und sprach die Rolle der Verwaltung an.

Wie FrkV Michalek war auch Stv. G e r h a r d t der Meinung, dass die Stadtverordneten freiwillig Rechte abgegeben hätten. FrkV M i c h a l e k vertrat die Auffassung, bei den Fraktionen bestehe noch Beratungsbedarf. Deshalb schlage er vor, vor der nächsten Stadtverordnetenversammlung zusätzlich eine gemeinsame Sitzung des Umwelt- und des Bauausschusses in dieser Sache durchzuführen.

Stv. B r e i d s p r e c h e r fragte nach, ob bei der Gesprächsrunde mit OB Dette auch die Fa. Buderus beteiligt gewesen sei. Buderus, so FrkV M i c h a l e k, vertrete die Auffassung, dass Planreife gegeben sei und somit ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bestehe. Außerdem wolle Buderus bei der Anliegerversammlung die Pläne offen legen.

Stv. B r e i d s p r e c h e r kritisierte Stv. Hauptvogel ob seiner Verhaltensweise. Hier finde eine Diffamierung des Bauvorhabens durch Anwohner statt. Ferner weise er die Kritik an der Rolle vom ehem. StR Beck entschieden zurück. Aus der ganzen Angelegenheit folgere er, dass auch Millionäre Verpflichtungen haben.

Stv. H a u p t v o g e l wies die von Stv. Breidsprecher gegenüber seiner Person gemachten Äußerungen strikt zurück und forderte diesen auf, das Gesagte zurückzunehmen. Außerdem sollen die Äußerungen von Stv. Breidsprecher sowie seine dazugehörige Rückäußerung der Niederschrift zu dieser Sitzung als Wortprotokoll beigelegt werden.

Stv. H a u p t v o g e l informierte darüber, dass er in dem in Rede stehenden Bereich ein Grundstück gekauft habe. Er habe nichts gegen das Bauvorhaben von Buderus. Er spreche sich aber gegen eine Ungleichbehandlung im Bebauungsplan aus. Auch sei es gutes Recht eines Anliegers, sich qualifiziert zu äußern. Mit den Anträgen habe er kein Problem. Er möchte jedoch kein neues Verfahren, sondern eine Reparatur des bestehenden Verfahrens.

Stv. P r o s s bezog sich auf evtl. Regressforderungen des Investors und erkundigte sich nach der Höhe. Es handele sich um eine nennenswerte Summe, so StR S e m l e r. Bei einem neuen Verfahren, stellte Stv. G e r h a r d t fest, könne es zu evtl. Regressforderungen des Bauantragstellers kommen. Er plädiere dafür, die Einwendungen einzusehen. Des Weiteren bitte er um Einsichtnahme in das Gutachten.

StR S e m l e r äußerte sich dahingehend, dass in dieser Angelegenheit zwei Gutachten vorliegen. Stv. B r e i d s p r e c h e r führte aus, bei der Sitzung des Umweltausschusses sei auch die Frage der Ungleichbehandlung erörtert worden. Er habe sich in den Fall „verbissen“, teilte er weiter mit.

StR S e m l e r stellte fest, dass im Aufstellungsbeschluss eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt worden sei. Nach der Offenlegung sei aufgrund von Einwendungen der Grundstückseigentümer im Baugebiet I seitens der Verwaltung wieder eine eingeschossige offene Bauweise ausgewiesen worden. Beim Baugebiet II (Buderus) verbleibe es bei der zweigeschossigen offenen Bauweise. Den Hinweis von Stv. B r e i d s p r e c h e r hinsichtlich einer Ungleichbehandlung klärte StR S e m l e r auf.

Die vorgelegten Pläne beinhalteten alle eine zweigeschossige offene Bauweise. Ohne Antrag hätte man die neuen Erkenntnisse nicht erfahren, konstatierte FrkV M i c h a l e k. Stv. P o h l ergänzte, die Festsetzung in der Offenlegung stehe im Widerspruch zum gefassten Beschluss. Im Hinblick darauf, dass früher das Gebiet § 34 BBauG unterfiel, fragte Stv. G e r h a r d t nach, ob es einen Anspruch gebe, dass der Ist-Zustand bleibe. StR S e m l e r erläuterte, wieso Planreife und der damit verbundene Anspruch bestehe. Bei Nichterteilung bestehe das Risiko einer Klage auf Entschädigung. Außerdem könnten andere potentielle Investoren evtl. abgeschreckt werden.

Warum sei nicht im gesamten Gebiet „Wahlheimer Weg“ die zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt worden, interessierte Stv. P o h l zu erfahren. Herr P a b s t führte hierzu aus, die zweigeschossige Bauweise sei beschlossen. Jedoch wünschten einige Grundstückseigentümer die Beibehaltung der eingeschossigen Bauweise.

Stv. H a u p t v o g e l legte dar, es gebe unterschiedliche Interessenslagen. Er bitte, diese zu trennen, weil es sich um Eigeninteressen handele. Auch gebe es verschiedene Kritikpunkte. Nach seiner Auffassung müsse eine Baugenehmigung erteilt werden.

Stv. B r e i d s p r e c h e r zeigte sich als Befürworter der Maßnahme und bat FrkV M i c h a l e k, seine Meinung zur Maßnahme zu äußern. Ferner, so Stv. B r e i d s p r e c h e r, interessiere ihn die Verkehrsführung. FrkV M i c h a l e k erklärte, dass die geplanten vier Komplexe aus seiner Sicht einen „übergewichtigen Charakter“ darstellen würden. Zur Verkehrsführung führte Herr K e t t e r e r aus, eine teilweise Überbauung des Goethebrunnens, alternativ die Installation einer Signalanlage, könnte Abhilfe schaffen.

Zu weiteren Verfahrensweise schlug Stv. P o h l vor, dass sich der Bauausschuss mit dem Umweltausschuss am 15.06.2011 nochmals zu dieser Thematik treffen sollte. Des Weiteren stellte er fest, dass der vorliegende Änderungsantrag das finanzielle Risiko aus dem Weg räume.

Gegen den o. g. Vorschlag des Stv. Pohl erhob sich kein Widerspruch, der Ausschuss beließ die Vorlage im Geschäftsgang.

## **TOP 8**

**0169/11**

### **Abrechnung der sanierungsbedingten Bodenwert- erhöhungen in städtebaulichen Sanierungsgebieten**

Stv. B r e i d s p r e c h e r erkundigte sich nach dem Sachstand. StR S e m l e r informierte darüber, die Verwaltung sei in dieser Angelegenheit tätig, auch, weil die Abrechnung bis 31.12.2012 vorliegen müsse. Das Thema sei lange verdrängt worden. Im Hinblick auf die Fristsetzung müsse das Thema forciert werden. Daher müsse die Angelegenheit auf den Weg gebracht werden, konstatierte FrkV M i c h a l e k.

Er frage sich, so Stv. B r e i d s p r e c h e r, ob die Verwaltung überhaupt in der Lage sei, die Angelegenheit fristgerecht abzuschließen. In diesem Zusammenhang betonte Herr P a b s t, es seien 40 Jahre aufzuarbeiten. Zur Zeit werde eine Datenbank aufgebaut, auch müsse der Gutachterausschuss Bewertungen vornehmen. Er sei sehr skeptisch im Hinblick auf die fristgerechte Erledigung.

StR S e m l e r vertrat die Auffassung, dass der Antrag bis zum aufgeführten Datum bearbeitet werden könne. Stv. M e i ß n e r schloss sich dieser Auffassung an.

Abstimmung: 11.0.0

## **TOP 9**

**0009/11**

### **Grundstücksankauf Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Koblenz**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0