



NIEDERSCHRIFT

Gremium	Bauausschuss
Sitzungsnummer	Bau/024/2019
Datum	Montag, den 04.02.2019
Sitzungsbeginn	18:05 Uhr
Sitzungsende	20:50 Uhr
Sitzungsort	Plenarsaal des Neuen Rathauses (1. OG)

Anwesend:

vom Gremium

Jürgen Lauber-Nöll	Ausschussvorsitzender	FDP
Martina Heil-Schön	Stadtverordnete	SPD
Olaf Körting	Stadtverordneter	SPD
Ingeborg Koster	Stadtverordneter	SPD
Günter Pohl	Stadtverordneter	SPD
Andreas Altenheimer	Stadtverordneter	CDU
Bernhard Noack	Stadtverordneter	CDU
Klaus Scharmann	Stadtverordneter	CDU
Bernd Agel	Stadtverordneter	FW
Klaus Hugo	Stadtverordneter	Bündnis 90/Die Grünen

vom Magistrat

Harald Semler	Bürgermeister
Karlheinz Kräuter	Stadtrat

von der Verwaltung

Thomas Hemmelmann	Büro des Baudezernats
Jacques Winterkamp	Rechtsamt
Jennifer Strube	Amt für Gebäudemanagement
Daniel Hartmann	Amt für Stadtentwicklung

Winfried Hammer
Markus Heller
Eckhard Nickig

Amt für Stadtentwicklung
Tiefbauamt
Büro des Magistrats

vom Büro der Stadtverordnetenversammlung

Herr Gerner, als Schriftführer
Frau John

außerdem waren anwesend

StvV Volck, SPD-Fraktion
Stv. Meißner, FDP-Fraktion
Stv. Dr. Wehrenfennig, FDP-Fraktion
Stve. Dr. Greis, Bündnis 90/Die Grünen
Herr Helm, Helm Holding GmbH, Aßlar
Herr Bonrath, Helm Holding GmbH, Aßlar
Herr Rohrbach, BLFP Frielinghaus Rohrbach Architekten Planungs GmbH
Herr Adler, Planungsbüro Fischer, Linden

entschuldigt fehlte

Stve. Land, NPD-Fraktion

AV L a u b e r - N ö l l 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 mit 10 Mitgliedern beschlussfähig ist.

Die Ausschussmitglieder bestätigten einstimmig die nachstehende

Tagesordnung:

- 1 Vorstellung aktuelle Planungsüberlegungen im Bereich Lahnhof**
- 2 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 03.12.2018**
- 3 Satzung zum Erlass einer Hebesatzsatzung und zur Aufhebung der Straßenbeitragssatzung
Vorlage: 1240/19 - I/409**
- 4 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich „Blankenfeld“, Wetzlar
- Einleitungsbeschluss -
Vorlage: 1226/19 - I/404**

- 5 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 16 "Am Johannisacker"
- Entwurfsbeschluss -
Vorlage: 1181/18 - I/391**
- 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnshheimer Ecke“ - Kernstadt
Verlängerung der Veränderungssperre
Vorlage: 1219/18 - I/402**
- 7 Neubau des Kinder- und Familienzentrums Dalheim, Berliner Ring
Vorlage: 1231/19 - I/407**
- 8 Neufassung der Gebührenordnung zur Erhebung
von Parkgebühren (Parkgebührenordnung)
Vorlage: 1193/18 - I/396**
- 9 Stadtteilbüro Münchholzhausen
Barrierefreier Zugang
Prüfungsauftrag
Vorlage: 1225/19 - I/401**
- 10 Grundstücksverkauf
Lahn-Dill-Kreis (Grundstück für Neubau Theodor-Heuss-Schule)
Änderung des Beschlusses DRU-Nr. 0961/18 vom 14.06.2018
Vorlage: 1236/19 - I/408**
- 11 Grundstücksankauf
Karin Krug, 35583 Wetzlar
Vorlage: 1227/19 - II/118**
- 12 Grundstücksankauf
Helga Becker, 35633 Lahnau
-Ergänzungsvorlage-
Vorlage: 1228/19 - II/119**
- 13 Grundstückstausch
Hannes Schreiber, Wetzlar
Vorlage: 1232/19 - II/120**
- 14 Grundstückstausch
ADG Mess- und Systemtechnik GmbH & Co. KG, Wetzlar
Vorlage: 1233/19 - II/121**
- 15 Grundstücksankauf
Sabine Agel, Wetzlar-Dutenhofen
Vorlage: 1234/19 - II/122**
- 16 Verschiedenes**

Zu 1 Vorstellung aktuelle Planungsüberlegungen im Bereich Lahnhof

Bgm. S e m l e r hob die positive Entwicklung im Bereich Lahnhof für die Stadtgesellschaft hervor.

Herr H e l m ging auf die Historie ein und informierte über die bisherigen Aktivitäten und die zukünftige Bebauung des Lahnhofes. Mit der Neubebauung des gesamten Bereiches solle Wohnraum für ca. 800 Mitbürger geschaffen werden, was eine Grundlage für die Revitalisierung der Bahnhofstraße darstelle und Kaufkraft binde. Durch die direkte Anbindung zur Lahn hin werde die Bahnhofstraße eine attraktive Stärkung der Aufenthaltsqualität erfahren. Das Bahnhofquartier solle sich zu einem vitalen und aufstrebenden Stadtgebiet entwickeln.

Herr B o n r a t h führte einen Zeitrafferfilm über die baulichen Aktivitäten des Bereiches der letzten Monate vor.

Architekt R o h r b a c h stellte das Bebauungskonzept des Lahnhofes vor. Der Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lahn stelle ein „gutes Filetstück“ in der Stadt dar, mit dem sich die Planung in vielfältiger Weise umsetzen lasse. Die Präsentation zur Projektentwicklung Lahnhof Wetzlar ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

StR K r ä u t e r erkundigte sich, wieviel Stellplätze im Parkhaus vorgesehen seien. Herr R o h r b a c h berichtete von ca. 400 Stellplätzen in der Konzeption einer öffentlichen und privaten Mischnutzung. Zu- und Abfahrt erfolgen unverändert über den derzeitigen Parkplatz.

Stv. S c h a r m a n n beurteilte die Planungsüberlegungen als städtebaulich attraktiv. Er stellte die Frage, ob die Kapazitäten für eine Kinderbetreuung ausreichend seien. Bgm. S e m l e r erklärte, dass man den Bedarf an Infrastruktur konzeptionell im Blick habe. Stv. S c h a r m a n n thematisierte die Einbeziehung des DLRG-Grundstücks in die Planung. Bgm. S e m l e r wies darauf hin, dass ein Grundstückserwerb aus privater Hand nicht realisiert werden konnte, daher ende der Plan an der Parzelle Lahnhof.

Herr A d l e r informierte über den Stand der Bauleitplanung. Der aktuelle B-Plan-Entwurf sei mit Beginn des neuen Jahres vorbereitet worden. Es handle sich nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan, sondern um einen projektbezogenen. Der Geltungsbereich sei auf das eigentliche Entwicklungsareal des Lahnhofes als „urbanes Gebiet“ begrenzt. Ziel sei die bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer Nutzungsmischung mit hohem Wohnanteil und einer entsprechenden baulichen Dichte. Die bestehende Bebauung unmittelbar an der Bahnhofstraße werde weiterhin Kerngebiet bleiben. Hinsichtlich der Fachplanung könne er mitteilen, dass die Verkehrsuntersuchung fortgeschrieben werde, außerdem stünden noch ein schalltechnisches Gutachten sowie eine artenschutzrechtliche Erhebung aus.

Bgm. S e m l e r gab an, dass im Finanz- und Wirtschaftsausschuss voraussichtlich in der nächsten Sitzungsrunde eine Vorlage folgen werde.

Zu 2 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 03.12.2018

Mitteilungen

Spilburg - Neubau Theodor-Heuss-Schule

Bgm. S e m l e r teilte mit, dass die Investorenvertretung des Lahn-Dill-Kreises in der nächsten Sitzungsrunde über den Stand des B-Plan-Verfahrens informieren werde.

Parkgebührenordnung

Bezug: Frage von Stv. Dr. Wehrenfennig unter TOP 5 im UVE-Ausschuss am 29.01.2019

Bgm. S e m l e r führte aus, dass zeitlich unbegrenztes Parken an einem Tag mit Gebührenstaffelung ermöglicht werden solle. Die Tageshöchstgebühr betrage 8 €. Er machte an zwei Beispielen die Abrechnung der Parkgebühren nach Stunden deutlich: 13:00 - 18:00 Uhr/6,50 € und 09:00 - 13:00 Uhr/4,50 €. Es liege dem Parkplatznutzer frei, über die Höhe der Parkgebühr zu entscheiden.

Anwohnerparken auf der Lahninsel

Bezug: Frage von Stv. Dr. Wehrenfennig unter TOP 5 im UVE-Ausschuss am 29.01.2019

Bgm. S e m l e r teilte mit, dass durch die jetzt anstehende Entscheidung zur Parkgebührenordnung aktuell keine Änderung beim Anwohnerparken auf dem Parkplatz Lahninsel eintrete.

Gelände ehem. Disco „Poco“, Wetzlar-Hermannstein

Bezug: Anfrage von Stve. Heil-Schön in der Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2018

Bgm. S e m l e r verlas folgende Stellungnahme des Fachamtes:

„Am 18.06.2018 wurde ein Bauantrag über den Neubau von drei gewerblich genutzten Gebäuden für das Gelände eingereicht.“

Wohnhausprojekt „Wohnen am Römer“

Bezug: Frage von Stv. Pohl unter TOP 10 in der Sitzung des Bauausschusses am 03.12.2018

Bgm. S e m l e r verlas folgende Stellungnahme des Fachamtes:

„Das Bauvorhaben ‚Errichtung von zwei Wohnhausneubauten mit je 12 Wohneinheiten und einer durchgängigen Tiefgarage‘ wurde am 15.10.2017 genehmigt. Die notwendigen Stellplätze für das Bauvorhaben sind in der Tiefgarage nachgewiesen.“

Anfragen

Brücke über den Wetzbach, Nauborn

Stv. V o l c k gab zur Kenntnis, dass zwischenzeitlich mit dem Bau der Brücke über den Wetzbach begonnen worden sei. Er fragte an, warum die Planungen (mit Kostenübersicht) nicht der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt worden seien. Bgm. S e m l e r sagte Beantwortung zu.

Neubaumaßnahme Ecke Hainstraße/Neustadt

Stv. S c h a r m a n n fragte erneut nach der o. g. Baumaßnahme, bei der seiner Meinung nach auch weiterhin kein Baufortschritt erkennbar sei. Die Baustelle bedeute nach wie vor eine Behinderung für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Fußgänger. Er bat um einen aktuellen Sachstandsbericht. Dies wurde von Bgm. S e m l e r zugesagt.

Niederschrift vom 03.12.2018

Die Niederschrift wurde ohne Wortmeldungen genehmigt.

Zu 3 **Satzung zum Erlass einer Hebesatzsetzung und zur Aufhebung der Straßenbeitragssatzung** **Vorlage: 1240/19 - I/409**

Bgm. S e m l e r wies auf die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 hin. Der Magistrat empfehle, diesem Beschluss zu folgen.

Stv. P o h l fragte an, in welcher Höhe die von Anliegern durch Vorausleistungen gezahlten Beiträge von der Stadt erstattet werden müssen. Bgm. S e m l e r sagte Beantwortung bis zum Finanz- und Wirtschaftsausschuss am 05.02.2019 zu.

Stv. Dr. W e h r e n f e n n i g erkundigte sich nach einer Auflistung der Baumaßnahmen von 2018 - 2022. Er werde im Finanz- und Wirtschaftsausschuss um Information bitten.

Abstimmung: 7.0.3

Zu 4 **75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich „Blankenfeld“, Wetzlar** **- Einleitungsbeschluss -** **Vorlage: 1226/19 - I/404**

Bgm. S e m l e r wies auf die im Juli 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Siedlungspotenzialanalyse hin. Er erläuterte, dass mit der 75. Flächennutzungsplanänderung die Grundlage für eine langfristige Grundstücksbevorratung geschaffen werde. Auch das städtische Vorkaufsrecht werde damit gesichert.

Bgm. S e m l e r bestätigte auf Frage von Stv. P o h l, dass die Richtfunktrasse in diesem Bereich keine Auswirkungen auf eine mögliche Umsetzung habe.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 5 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen
Bebauungsplan Nr. 16 "Am Johannisacker"
- Entwurfsbeschluss -
Vorlage: 1181/18 - I/391**

Bgm. S e m l e r gab zur Kenntnis, dass der Ortsbeirat Dutenhofen den Hinweis gegeben habe, die Straße zwischen dem vorgesehenen Gebiet und der bereits vorhandenen Bebauung perspektivisch mit zu erschließen. Darüber hinaus solle die Abstufung der Nutzbarkeit der Flächen auch so sein, wie im hinteren Bereich am vorgesehenen Ortsrand. Der Magistrat empfehle eine Beschlussfassung.

Herr A d l e r führte aus, dass man das Baugebiet im Hinblick auf die Maßkennziffern zweigeteilt habe. Für den an die bestehende Bebauung angrenzenden Bereich sei eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die in einem allgemeinen Wohngebiet durchaus üblich sei (Ziffer 1). In Richtung freie Feldflur/künftiger Ortsrand habe man die Maßkennziffern etwas reduziert (Ziffer 2). Dies betreffe sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Festsetzungen zur Höhenentwicklung. Stv. A l t e n h e i m e r richtete seinen Blick auf das bestehende Quartier mit seiner dörflichen Struktur. Es wäre nach seiner Auffassung angemessen, die niedrigeren Festsetzungen von GRZ und GFZ von Ziffer 2 nach Ziffer 1 zu übernehmen.

Abstimmung: 7.0.3

**Zu 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240b „Hörnsheimer Ecke“ - Kernstadt
Verlängerung der Veränderungssperre
Vorlage: 1219/18 - I/402**

Bgm. S e m l e r erklärte, dass zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet eine Verlängerung der Veränderungssperre erforderlich sei. Mit der Fristverlängerung seien keine Neuerungen verbunden.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 7 Neubau des Kinder- und Familienzentrums Dalheim, Berliner Ring
Vorlage: 1231/19 - I/407**

Bgm. S e m l e r wies auf eine redaktionelle Änderung hin, die dem Bauausschuss vorliege.

In der Begründung zur Vorlage (Seiten 9 und 10, Punkt 4.3 - Haushaltsplanung) sei folgender Halbsatz nicht ausgedruckt: „Im Haushalt 2018/2019 sind Maßnahme-Kosten in Höhe von 6.933.000,- € und...“.

Stv. S c h a r m a n n beanstandete das Flachdach des Zentrums. Besser wäre ein flach geneigtes Dach in südliche Richtung gewesen. Mit diesem könne man auch problemlos eine PV-Anlage anbringen.

Frau S t r u b e bestätigte auf Frage von Stv. S c h a r m a n n, dass es eine bauliche Trennung zwischen den Parkplätzen und dem Gehweg geben werde. Auf weitere Frage gab sie an, dass es sich bei der Parkplatzbreite von 2,50 m um ein Standardmaß handele.

Stv. A l t e n h e i m e r bezog sich auf Seite 10 der Begründung zur Vorlage und stellte gestiegene Betriebskosten bei dem neuen Zentrum fest (130.900 € - Kita Dalheim bisher 50.500 €). Frau S t r u b e erläuterte, dass in den Betriebs- und Bewirtschaftungskosten alle lfd. Kosten enthalten seien, z. B. die Reinigungskosten, welche sich aus der Fläche ergeben. Auch die Pflege der größeren Außenanlage sei ein weiterer Kostenfaktor.

Stv. A l t e n h e i m e r thematisierte die Abschreibung (alt 50 Jahre - neu 30 Jahre). Frau S t r u b e erklärte, dass die Kämmerei eine durchschnittliche Abschreibung angesetzt habe, weil Technik, Außenanlage, Ausstattung und das Gebäude unterschiedlich abgeschrieben werden.

Stv. P o h l stellte fest, dass die in der Begründung zur Vorlage verwendete Abkürzung „KiFaZ“ keine gute Außenwirkung habe und nicht werbewirksam sei. Darüber hinaus habe der Architekt das Wort „Dalheim“ falsch geschrieben.

Abstimmung: 10.0.0 (red. Änderung in der Begründung; s. o.)

Zu 8 Neufassung der Gebührenordnung zur Erhebung von Parkgebühren (Parkgebührenordnung) Vorlage: 1193/18 - I/396

Bgm. S e m l e r führte aus, dass die Parkgebührenordnung eine Konsequenz aus dem Altstadtparkkonzept darstelle (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2016).

Stv. S c h a r m a n n bezog sich auf Seite 3 der Begründung zur Vorlage und fragte nach, was die einjährige „Testphase“ am Parkplatz Neues Rathaus beinhalte. Bgm. S e m l e r erklärte, dass die Mitarbeiter über Ihre Erfahrungen mit der neuen Parkregelung nach dem ersten Jahr berichten sollen. Die Rückmeldung erfolge an den Personalrat.

Stv. S c h a r m a n n vermisste in der Vorlage eine Kosten-Nutzen-Rechnung, insbesondere zu Umbauarbeiten und Technik. Bgm. S e m l e r führte dazu aus, dass aktuell nicht prognostiziert werden könne, in welcher Höhe Gebühren generiert werden können.

Er gehe davon aus, dass man mit den Haushaltsmitteln im Kostenrahmen bleiben werde. Der Magistrat werde der Stadtverordnetenversammlung eine Gesamtansicht zur Kenntnis geben.

Bgm. S e m l e r sagte auf Anregung von Stv. P o h l zu, alle kostenauslösenden Einzelmaßnahmen zur Beschlussfassung in die Gremien zu geben.

Stv. H u g o berichtete, dass in Friedberg ein Projekt gestartet sei, das mit Handy-Bezahlung und Verlängerungszahlungsmöglichkeit auf digitalem Weg ausgestattet sei. Er fragte nach, ob Wetzlar ein System favorisiere. Bgm. S e m l e r erklärte, dass die Geräte nicht auf einen speziellen Softwarehersteller ausgerichtet seien.

Abstimmung: 7.0.3

**Zu 9 Stadtteilbüro Münchholzhausen
 Barrierefreier Zugang
 Prüfungsauftrag
 Vorlage: 1225/19 - I/401**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 10 Grundstücksverkauf
 Lahn-Dill-Kreis (Grundstück für Neubau Theodor-Heuss-Schule)
 Änderung des Beschlusses DRU-Nr. 0961/18 vom 14.06.2018
 Vorlage: 1236/19 - I/408**

Bgm. S e m l e r erläuterte, dass die Zufahrt auf dem eigenen Grundstück erfolge und dort ein Parkhaus erstellt werde. Die Bauleitplanthematik werde in der nächsten Sitzungsrunde behandelt.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 11 Grundstücksankauf
 Karin Krug, 35583 Wetzlar
 Vorlage: 1227/19 - II/118**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 12 Grundstücksankauf
Helga Becker, 35633 Lahnau
-Ergänzungsvorlage-
Vorlage: 1228/19 - II/119**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 13 Grundstückstausch
Hannes Schreiber, Wetzlar
Vorlage: 1232/19 - II/120**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 14 Grundstückstausch
ADG Mess- und Systemtechnik GmbH & Co. KG, Wetzlar
Vorlage: 1233/19 - II/121**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 15 Grundstücksankauf
Sabine Agel, Wetzlar-Dutenhofen
Vorlage: 1234/19 - II/122**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

Zu 16 Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

AV Lauber-Nöll schloss die 24. Sitzung des Bauausschusses.

Der Ausschussvorsitzende:

Der Schriftführer:

Lauber-Nöll

Gerner