



N I E D E R S C H R I F T

Gremium	Bauausschuss
Sitzungsnummer	Bau/005/2021
Datum	Dienstag, den 02.11.2021
Sitzungsbeginn	19:30 Uhr
Sitzungsende	20:30 Uhr
Sitzungsort	Plenarsaal des Neuen Rathauses (1. OG)

Anwesend:

vom Gremium

Jürgen Lauber-Nöll	Ausschussvorsitzender	FDP
Thorsten Dickopf	Stadtverordneter	SPD; i.V.f. Stv. Körting
Günter Pohl	Stadtverordneter	SPD
Ingeborg Koster	Stadtverordnete	SPD
Katja Groß	Stadtverordnete	CDU; i.V.f. Stv. Altenheimer
Klaus Scharmann	Stadtverordneter	CDU
Akop Voskanian	Stadtverordneter	CDU; i.V.f. Stv. Schäfer
Dieter Winkelmann	Stadtverordneter	Bündnis 90/Die Grünen
Amber Luitjens-Taylor	Stadtverordnete	Bündnis 90/Die Grünen
Renate Pfeiffer-Scherf	Stadtverordnete	FW
Willi Wagner	Fraktionsvorsitzender	AfD
Sylvia Kornmann	Stadtverordnete	DIE LINKE; i.V.f. Stv. Schaus

vom Magistrat

Manfred Wagner	Oberbürgermeister	zu TOP 12
Dr. Andreas Viertelhausen	Bürgermeister	

von der Verwaltung

Jacques Winterkamp	Rechtsamt
Thomas Hemmelmann	Büro des Baudezernats
Winfried Hammer	Amt für Stadtentwicklung
Petra Rau	Amt für Stadtentwicklung
Michael Gath	Amt für Stadtentwicklung

vom Büro der Stadtverordnetenversammlung

Herr Frels, als Schriftführer
Frau John

außerdem war anwesend

Herr Adler, Planungsbüro Fischer, Linden (zu TOP 2 und 3)

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 12 Mitgliedern beschlussfähig ist.

AV L a u b e r - N ö l l teilte mit, dass der Tagesordnungspunkt 12 in der Reihenfolge der heutigen Tagesordnung zuerst beraten werden solle. Weiterhin informierte er über die Absetzung des TOP 7, der noch nicht abschließend im Magistrat beraten wurde.

Die Ausschussmitglieder bestätigten unter Berücksichtigung der vorherigen Änderungen einstimmig die nachstehende

Tagesordnung:

- 1 Mitteilungen, Anfragen, Niederschriften vom 06.09. und 27.09.2021**
- 2 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich "Stockwiese / Im Ohleacker", Stadtteil Münchholzhausen
-Abschließender Beschluss-
Vorlage: 0193/21 - I/65**
- 3 Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 07 „Stockwiese“, 3. Änderung
-Satzungsbeschluss-
Vorlage: 0194/21 - I/66**
- 4 Bebauungsplan Nr. 16 "Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße",
Stadtteil Naunheim - Verlängerung der Veränderungssperre -
Vorlage: 0219/21 - I/69**
- 5 Bebauungsplan Nr. 201 "Am Sturzkopf", 3. Änderung in der Kernstadt Wetzlar
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss -
Vorlage: 0221/21 - I/70**
- 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 b "Hörnsheimer Ecke", Kernstadt
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 240 cII "Hörnsheimer Ecke", Kernstadt
Veränderungssperre
Vorlage: 0224/21 - I/71**

- 7 **Bebauungsplanersetzendes Verfahren nach § 125 Absatz 2 Baugesetzbuch zur erstmaligen Herstellung eines Teilabschnitts der „Bergstraße“ in Nauborn**
Vorlage: 0226/21 - I/72
a b g e s e t z t
- 8 **Zukunft Innenstadt**
Vorlage: 0216/21 - I/67
- 9 **Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Wetzlarer Altstadt**
Vorlage: 0210/21 - I/63
- 10 **Grundstücksverkauf**
Erwin und Irmgard Theiß, Wetzlar-Naunheim
Vorlage: 0154/21 - II/13
- 11 **Grundstücksverkauf**
Jannis Chavakis, Berlin
Vorlage: 0207/21 - II/15
- 12 **Grundstücksverkauf**
DLRG Ortsgruppe Wetzlar e.V.
Vorlage: 0218/21 - II/16
- 13 **Grundstücksverkauf**
Fa. Revikon GmbH, Gießen (Wohnbaugrundstück Spilburg)
Vorlage: 0232/21 - II/18
- 14 **Bericht über den Vollzug von Grundstücksangelegenheiten**
Vorlage: 0223/21 - II/17
Mitteilungsvorlage
- 15 **Verschiedenes**

Zu 1 Mitteilungen, Anfragen, Niederschriften vom 06.09. und 27.09.2021

Mitteilungen

Baugebiet Schattenlänge

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte, dass die aktuellen Eigentümer angeschrieben wurden, damit Vorbereitungen für die innere Erschließung getroffen werden können. Er teilte weiter mit, dass alle rund 1300 Interessenten auf der städtischen Warteliste für ein Baugrundstück im Hinblick auf die Bauplätze in der Schattenlänge und jeweils zwei Grundstücke am Rasselberg und in der Zwielerleinstraße angeschrieben wurden, um die Auswahl für die Baugrundstücke vorzubereiten.

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** äußerte sich zum Artikel in der WNZ vom 02.11.2021 bezgl. der äußeren Erschließung der Schattenlänge wie folgt:

Die anstehenden Arbeiten an der äußeren Erschließung der Schattenlänge und die damit verbundene Straßensperrung und Verkehrsführung wurden OV Dr. Schneider in einem Ortstermin am 04.10.21 zusammen mit der Baufirma, dem Tiefbauamt und der WNZ erläutert. Bereits bei diesem Termin wurde auch ausgeführt, dass eine Aufhebung der Straßensperrung über die Weihnachtstage wegen des Baufortschrittes nicht möglich sei. Eine Verlegung der gesamten Baumaßnahme hätte insgesamt dazu geführt, dass sich die Bebauung der Schattenlänge erneut verzögern würde.

Zur Äußerung „Wenn die Planung des Baugebietes optimal gelaufen wäre, würden hier schon 100 Familien für weiteren Umsatz sorgen“, wies Bgm. Dr. Viertelhausen darauf hin, dass nicht die Planung des Baugebietes für die Verzögerungen maßgeblich sei, sondern vielmehr zwei Gesichtspunkte: Einige Grundstückseigentümer waren zunächst nicht bereit, notwendige Flächen für das Baugebiet zu veräußern. Vor diesem Hintergrund musste das Projekt gestoppt werden. Erst als nach erheblichem zeitlichem Verzug und intensiven Verhandlungen die vor Ort betroffenen Eigentümer ihre Verkaufsbereitschaft signalisiert hatten, konnte das Projekt wieder vorangetrieben werden. Weiterhin hat es sich als zeitlich sehr aufwändig erwiesen, vor Ort Landwirte für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich zu finden und vertraglich zu binden.

Trotz dieser Verzögerungen hat der Magistrat der Stadt Wetzlar positiv die Ansiedlung des REWE-Marktes bereits im Vorgriff auf die Wohnbebauung begleitet. Wäre hier auf die Wohnbebauung gewartet worden, würde der REWE-Markt heute nicht bestehen und es wäre fraglich, ob es überhaupt noch zu einer Ansiedlung käme, so Bgm. Dr. Viertelhausen.

Sanierungsverträge Altstadt (Anfrage Stv. Schäfer aus der Sitzung des Bauausschusses vom 27.09.2021)

Bgm. Dr. Viertelhausen erklärte, dass finanzielle Verpflichtungen aus Modernisierungsverträgen im Hinblick auf noch auszahlende Zuschüsse nicht mehr bestünden. Es gebe jedoch noch einige wenige Modernisierungsverträge ohne Zusage von Zuschüssen. Weiter führte er aus, dass Bauherren durch einen Modernisierungsvertrag auch bei Gebäuden, die keine Einzeldenkmale waren, nach der Sanierung eine Bescheinigung der Stadt erhalten können und dadurch die Möglichkeit besteht, erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend zu machen.

Bebauungsplan Nr. 201 „Am Sturzkopf“, 3D-Ansichten (Anfrage Stv. Dr. Wehrenfennig aus der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschusses vom 26.10.2021)

Bgm. Dr. Viertelhausen teilte mit, dass 3D-Ansichten im Plenarsaal ausgehängt wurden.

Zukunft Innenstadt - „Permanentladen“ (Anfrage Stve. Strehlau aus der Sitzung des Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschusses vom 26.10.2021)

Bgm. Dr. Viertelhausen informierte zur Thematik „Permanentladen“ und teilte mit, dass es sich hierbei um Ladengeschäfte handele, in denen die Marktbesucher der Wochenmärkte ihre Waren dauerhaft anbieten können.

Graugusssanierung in der Altstadt

(Anfrage Stv. Scharmann aus der Sitzung des Bauausschusses vom 27.09.2021)

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** beantwortete eine Anfrage des Stv. Scharmann aus der letzten Ausschusssitzung nach der Erneuerung von Einlaufkästen im Bereich der Altstadt. Man habe sich in Absprache mit der enwag gegen eine generelle Erneuerung der Einlaufkästen ausgesprochen. Es handele sich hier um den Bereich der gesamten Altstadt und damit um nicht unerhebliche Kosten. Von daher habe man entschieden, die Entwässerungssituation wie bisher beizubehalten.

Stv. **S c h a r m a n n** vertrat die Auffassung, dass es sich bei der Erneuerung der Einlaufkästen um keinen allzu großen Betrag handeln könne. Von daher bat er zu ermitteln, welche Kosten für eine solche Maßnahme anfallen würden. Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** sagte eine Beantwortung zu.

Anfragen

Keine Wortmeldungen.

Niederschriften vom 06.09. und 27.09.2021

Die o. g. Niederschriften wurden ohne Änderungswünsche genehmigt.

Zu 2 74. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetzlar für den Bereich "Stockwiese / Im Ohleacker", Stadtteil Münchholzhausen -Abschließender Beschluss- Vorlage: 0193/21 - I/65

- Die Tagesordnungspunkte 2 und 3 wurden zusammen aufgerufen und beraten -

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlagen.

Stv. **S c h a r m a n n** sprach den Bodenschutz an und monierte die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Bau- und Ausgleichsmaßnahmen. Herr **A d l e r** vom Planungsbüro teilte mit, dass der Ausgleich durch den Ankauf von Ökopunkten bei Hessen-Forst erfolgt sei.

FrkV **W a g n e r** erkundigte sich nach der Größe der landwirtschaftlichen Fläche. Herr **A d l e r** informierte, dass die Fläche die Größe von etwa einem Hektar habe.

Stve. **K o r n m a n n** monierte die Bodenverdichtung und forderte eine aktivere Bürgerbeteiligung im Vorfeld von Baumaßnahmen. Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erklärte, dass im Rahmen der Offenlage eine Bürgerbeteiligung stattgefunden habe und Einwendungen geltend gemacht werden konnten.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	10	Enthaltungen	2

**Zu 3 Bebauungsplan Münchholzhausen Nr. 07 „Stockwiese“, 3. Änderung
-Satzungsbeschluss-
Vorlage: 0194/21 - I/66**

- Die Beratung des Tagesordnungspunktes erfolgte gemeinsam mit TOP 2; Protokollierung s. dort -

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	10	Enthaltungen	2

**Zu 4 Bebauungsplan Nr. 16 "Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße",
Stadtteil Naunheim - Verlängerung der Veränderungssperre -
Vorlage: 0219/21 - I/69**

Bgm. Dr. Viertelhausen erläuterte die Beschlussvorlage und informierte zur Thematik Nachverdichtung. Auf Nachfrage von FrkV Wagner teilte Bgm. Dr. Viertelhausen mit, dass der Ortsbeirat Naunheim das Vorhaben positiv begleite.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	12	Enthaltungen	0

**Zu 5 Bebauungsplan Nr. 201 "Am Sturzkopf", 3. Änderung in der Kernstadt Wetzlar
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss -
Vorlage: 0221/21 - I/70**

Bgm. Dr. Viertelhausen erläuterte die Beschlussvorlage und verwies auf die aushängenden 3D-Darstellungen.

Auf Nachfrage von Stv. Winkelmann erläuterte Bgm. Dr. Viertelhausen die Regelungen der Stellplatzsatzung. Stv. Winkelmann erkundigte sich nach Pollern, die er öfters auf Parkplätzen der WWG stehen sehe. Bgm. Dr. Viertelhausen erklärte dazu, dass es sich hierbei um die Sperrung von Parkplätzen handele, die von Mietern nicht angemietet werden. Es sei hier ein Problem, dass bei der Vermietung von gefördertem Wohnraum die Koppelung der Wohnung an die verbindliche Anmietung eines Parkplatzes nicht erlaubt sei. Stv. Kornmann regte an, dass diese Parkplätze anderweitig vermietet werden könnten. Bgm. Dr. Viertelhausen informierte, dass eine gesonderte Vermietung bereits erfolge und außerdem an einem Konzept zur Parkraumbewirtschaftung gearbeitet werde.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	12	Enthaltungen	0

**Zu 6 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 240 b "Hörnsheimer Ecke", Kernstadt
Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 240 cII "Hörnsheimer Ecke", Kernstadt
Veränderungssperre
Vorlage: 0224/21 - I/71**

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlage und informierte zur geplanten Veränderungssperre.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	12	Enthaltungen	0

**Zu 7 Bebauungsplanersetzendes Verfahren nach § 125 Absatz 2 Baugesetzbuch
zur erstmaligen Herstellung eines Teilabschnitts der „Bergstraße“ in Nauborn
Vorlage: 0226/21 - I/72**

Der Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung abgesetzt.

**Zu 8 Zukunft Innenstadt
Vorlage: 0216/21 - I/67**

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlage und informierte zur vorliegenden Förderzusage.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	12	Enthaltungen	0

**Zu 9 Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Wetzlarer Altstadt
Vorlage: 0210/21 - I/63**

Stv. **S c h a r m a n n** hinterfragte die konkreten Vorstellungen der Antragsteller. Stv. **P o h l** verwies auf die vorliegende Drucksache, die einen Rahmenplan abbilde.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	9	Enthaltungen	3

Zu 10 Grundstücksverkauf
Erwin und Irmgard Theiß, Wetzlar-Naunheim
Vorlage: 0154/21 - II/13

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlage und informierte zum Verkauf kleinerer Grundstücksflächen. Stv. **V o s k a n i a n** nahm Bezug auf das der Vorlage beigefügte Foto und die dort sichtbare Treppe. Er wies auf den Zustand der Treppe hin, die sehr stark mit Unkraut bewachsen sei. Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** nahm den Hinweis auf.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	12	Enthaltungen	0

Zu 11 Grundstücksverkauf
Jannis Chavakis, Berlin
Vorlage: 0207/21 - II/15

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlage und informierte, dass durch den Verkauf der Fläche der Pflegeaufwand für die Stadt entfalle.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	12	Enthaltungen	0

Zu 12 Grundstücksverkauf
DLRG Ortsgruppe Wetzlar e.V.
Vorlage: 0218/21 - II/16

- Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** verließ unter Verweis auf § 25 HGO den Sitzungsraum -

OB **W a g n e r** erläuterte die Beschlussvorlage und informierte auf Nachfrage von Stv. **S c h a r m a n n** über den Austausch mit dem Kreisverband der DLRG.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	12	Enthaltungen	0

**Zu 13 Grundstücksverkauf
Fa. Revikon GmbH, Gießen (Wohnbaugrundstück Spilburg)
Vorlage: 0232/21 - II/18**

Bgm. Dr. Viertelhausen erläuterte die Beschlussvorlage und informierte zum Bebauungsplan für das Areal.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	12	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	12	Enthaltungen	0

**Zu 14 Bericht über den Vollzug von Grundstücksangelegenheiten
Vorlage: 0223/21 - II/17
Mitteilungsvorlage**

Bgm. Dr. Viertelhausen verwies auf die Auflistungen der Mitteilungsvorlage.

Die Mitteilungsvorlage wurde zur Kenntnis genommen.

Zu 15 Verschiedenes

Nachverdichtung Bachweide

Bgm. Dr. Viertelhausen berichtete zur Nachverdichtung im Bereich Bachweide und informierte, dass die unmittelbar betroffenen Grundstückseigentümer zu einer Anwohnerbeteiligung eingeladen wurden. Persönlich erschienen seien 11 Eigentümer. Ein Ehepaar habe sich schriftlich geäußert. In rund 1,5 Stunden wurde das Vorhaben gemeinsam in konstruktiver Atmosphäre besprochen. Neben den Befürwortern kamen auch kritische Stimmen zu den Themenfeldern „Hochwasser/Grundwasser“ und „Verkehr“ zu Wort. Auch das weitere Verfahren mit den Beteiligungsmöglichkeiten wurde vorgestellt. Bgm. Dr. Viertelhausen wies darauf hin, dass die betroffene Beschlussvorlage den städtischen Gremien nun erneut zur Beratung vorgelegt werde.

Stv. Scharmann fragte an, ob dort - für den Einzelfall - die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Betracht gezogen worden sei. Bgm. Dr. Viertelhausen informierte, dass die weitere Vorgehensweise in Prüfung sei.

AV Lauber-Nöll schloss, nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, die 5. Sitzung des Bauausschusses und bedankte sich für die Teilnahme.

Der Ausschussvorsitzende:

Der Schriftführer:

Lauber-Nöll

Frels