



## NIEDERSCHRIFT

Gremium	Bauausschuss
Sitzungsnummer	Bau/010/2017
Datum	Montag, den 08.05.2017
Sitzungsbeginn	18:05 Uhr
Sitzungsende	21:10 Uhr
Sitzungsort	Plenarsaal des Neuen Rathauses (1. OG)

### Anwesend:

#### vom Gremium

Jürgen Lauber-Nöll	Ausschussvorsitzender	FDP
Martina Heil-Schön	Stadtverordnete	SPD
Ingeborg Koster	Stadtverordnete	SPD
Günter Pohl	Stadtverordneter	SPD
Ulrike Rühl	Stadtverordnete	SPD
Bernhard Noack	Stadtverordneter	CDU
Klaus Scharmann	Stadtverordneter	CDU
Andreas Altenheimer	Fraktionsvorsitzender	CDU; i.V.f. Stv. Schmal
Bernd Agel	Stadtverordneter	FW
Christian Sarges	Fraktionsvorsitzender	Bündnis 90/Die Grünen
Regine Land	Stadtverordnete	NPD; bis 20:30 Uhr

#### vom Magistrat

Harald Semler	Bürgermeister	
Norbert Kortlüke	Stadtrat	(bis 19:50 Uhr)

#### von der Verwaltung

Thomas Hemmelmann	Büro des Baudezernats
Jacques Winterkamp	Rechtsamt
Eva Struhalla	Amt für Stadtentwicklung
Winfried Hammer	Amt für Stadtentwicklung
Markus Heller	Tiefbauamt
Tobias Herr	Tiefbauamt

vom Büro der Stadtverordnetenversammlung

Herr Gerner, als Schriftführer  
Frau John

außerdem waren anwesend

Herr Adler, Planungsbüro Fischer, Linden (zu TOP 1)  
Herr Hanisch, Patrizia Deutschland GmbH (zu TOP 1)  
Herr Neuendorf, Patrizia Deutschland GmbH (zu TOP 1)  
StvV Volck, SPD-Fraktion (bis 19:30 Uhr)  
Stv. Meißner, FDP-Fraktion  
Mitglieder des Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschusses

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 11 Mitgliedern beschlussfähig ist.

Die Beratung zu den Tagesordnungspunkten „B-Plan Nr. 402 ‚Bahnhofstraße‘, 2. Änderung“ (**TOP 1**) und „Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar“ (**TOP 3**) erfolgte gemeinsam mit dem Umwelt-, Verkehrs- und Energieausschuss. Es bestand Einvernehmen, die Vorlage „Umbau und Erweiterung der Kita ‚Abenteuerland‘ in Wetzlar-Dutenhofen“ als neuen **TOP 4** auf die Tagesordnung des Bauausschusses zu nehmen.

Die Ausschussmitglieder bestätigten einstimmig die nachstehende

**Tagesordnung:**

- 1     Bebauungsplan Nr. 402 "Bahnhofstraße", 2. Änderung  
- Sachstandsbericht und Diskussion -  
Vorlage: 0555/17 - I/170  
Mitteilungsvorlage**
- 2     Bebauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmser-  
straße, Ludwig-Erk-Straße“, 2. Änderung, Einleitungsbeschluss  
Vorlage: 0534/17 - I/158**
- 3     Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar  
Vorlage: 0488/17 - I/167**
- 4     Umbau und Erweiterung der KiTa "Abenteuerland" in Wetzlar-Dutenhofen  
(gefördert durch das Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes  
(KInFG)  
Vorlage: 0556/17 - I/176**
- 5     Erschließungsbeitragspflicht durch die Erschließung der Straße „Am Feld-  
kreuz“ bis zur Einmündung der Straßenparzelle Flur 32, Flurstück 127/4  
Vorlage: 0499/17 - I/157**

- 6 Beitragssituation der Straße „Zwischen ‚Lerchenweg‘ und ‚Vogelsang‘“  
Vorlage: 0501/17 - I/163**
- 7 Beitragssituation der Straße „Vogelsang“ im Bereich der Hausnummern  
33 und 33a  
Vorlage: 0502/17 - I/164**
- 8 Beitragssituation der ‚Jahnstraße‘ in Niedergirmes im Bereich  
der Hausnummern 11 bis 13  
Vorlage: 0536/17 - I/168**
- 9 Beitragssituation der ‚Weiherstraße‘ in Wetzlar im Bereich ‚Weiherstraße 13‘  
und ‚Nauborner Straße 138‘  
Vorlage: 0537/17 - I/169**
- 10 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 07.03.2017**
- 11 Grundstücksverkauf  
Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung  
Vorlage: 0561/17 - I/171**
- 12 Grundstücksankauf  
Wilfried Lautz, Weilburg  
Vorlage: 0547/17 - II/33**
- 13 Grundstücksankauf  
Ingrid Keiner, Wetzlar  
Vorlage: 0550/17 - II/34**
- 14 Grundstücksverkauf  
Dennis und Christine Lechler, Wetzlar  
Vorlage: 0559/17 - II/36**
- 15 Grundstücksankauf  
Renate Schäfer, Wetzlar-Naunheim  
Vorlage: 0564/17 - II/37**
- 16 Bericht über den Vollzug von Grundstücksangelegenheiten  
Vorlage: 0557/17 - II/35  
Mitteilungsvorlage**
- 17 Verschiedenes**

**Zu 1      Bebauungsplan Nr. 402 "Bahnhofstraße", 2. Änderung  
- Sachstandsbericht und Diskussion -  
Vorlage: 0555/17 - I/170  
Mitteilungsvorlage**

Bgm. S e m l e r begrüßte die Herren Hanisch und Neuendorf von Patrizia Deutschland als Eigentümerin des Lahnhofs sowie Herrn Adler vom beauftragten Planungsbüro Fischer/Linden.

Herr H a n i s c h berichtete, dass pensionierte Staatsbeamte in Holland und Dänemark Geld in zwei Pensionsfonds eingebracht hätten, die Hauptanleger des Patrizia-Fonds „Patroffice“ seien. Dieser investiere in Immobilien, die Mieterträge abwerfen. Anlageziel sei, einen Mehrwert für die beiden Pensionsfonds zu generieren. Patrizia werde nicht selbst bauen, sondern die Pläne auf den Weg bringen und das Projekt dann verkaufen. Das Vorhaben stelle eine Aufwertung des gesamten Bereichs Lahnhof dar.

Herr Adler erläuterte den aktuellen Planungsstand. Seine Ausführungen beinhalteten insbesondere folgende Kernaussagen:

- 2. Änderung des B-Plans stelle eine Angebotsplanung dar. Aufstellung im beschleunigten Verfahren. Bereich Lahnhof einschließlich Disco und Asia-Restaurant verbleibt unverändert als Mischgebiet.
- Gewerbliche Nutzungen entlang der Bahnhofstraße bleiben im Bestand unberücksichtigt.
- Rückbau des Lahnhofs und Errichtung einer aus drei Baukörpern bestehenden Wohnanlage im Bereich des jetzigen Parkplatzes/Lahnhofs.
- Anlegung einer Erschließungsstraße nördlich von der Spinnereistraße ausgehend zur inneren Erschließung des Gesamtbereichs.
- Zum jetzigen Zeitpunkt Planung von bis zu 155 Wohneinheiten.
- Entweder Bau einer Tiefgarage unter dem geplanten Gebäude und/oder einer mehrgeschossig angelegten Hochgarage.
- Höhenentwicklung: Überwiegend 5 Vollgeschosse. Möglichkeit, im Bereich der beiden Kopfbauten bis zu 8 Vollgeschosse zu errichten. Abgestufte Bauweise.
- Schallgutachten liege vor. Auf das Plangebiet wirke Verkehrslärm. Lärmpegelbereich 3 - 4.

Stv. S c h a r m a n n empfahl, eine maximale Gebäudehöhe festzusetzen. Außerdem sei es bei Wegfall des gesamten öffentlichen Parkraums Lahnhof nur eine Frage der Zeit, bis Wetzlars einzige Disco schließe. Stve. Dr. G ö t t l i c h e r - G ö b e l wies darauf hin, dass die alte Parkfläche in der Vergangenheit bei Hochwasser der Lahn überschwemmt worden sei.

Stv. P o h l stellte kritisch fest, dass künftig 300 - 500 Menschen auf engstem Raum in bis zu 155 Wohneinheiten leben sollen. Er warne vor diesen Verhältnissen, die nicht mit dem Begriff „Wohnen an der Lahn“ zu beurteilen seien. Er habe in mehrfacher Hinsicht Bedenken und schätze die Umsetzung skeptisch ein.

Stv. K i n k l e r erkundigte sich, wie der Wegfall von 180 Parkplätzen im Bereich Lahn-  
hof kompensiert werden solle. StR S e m l e r erklärte, dass die Parkplätze Teil der Ge-  
nehmigung für den Einzelhandel am Lahnhof gewesen seien. Im Parkhaus Forum und im  
Herkules-Parkhaus würden freie Kapazitäten bestehen. Entlastung werde auch das ent-  
stehende Parkdeck bringen.

Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.

**Zu 2      Bbauungsplan Nr. 259 „Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmser-  
straße, Ludwig-Erk-Straße“, 2. Änderung, Einleitungsbeschluss  
Vorlage: 0534/17 - I/158**

Stv. S c h a r m a n n sah aufgrund des Mangels an Gewerbeflächen in Wetzlar die  
Möglichkeit, den gesamten Bereich als Mischgebiet auszuweisen. Frau S t r u h a l l a  
legte dar, dass die Stadt in diesem hochwertigen Gebiet neue Akzente setzen wolle, von  
einem Gewerbegebiet rate sie ab. Das vorliegende Konzept sei im Übrigen mit dem Eigen-  
tümer Lahn-Dill-Kreis abgestimmt.

FrkV I h n e - K ö n e k e favorisierte die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes  
in diesem innenstadtnahen Bereich. Auf Frage von Stve. B o c h bestätigte Frau  
S t r u h a l l a, dass dort auch wohngebietsverträgliches Kleingewerbe zugelassen  
werden könne.

Stv. P o h l verlas aus der Begründung zur Vorlage: „Die vorliegende Planung folge den  
Vorgaben des Innenstadtentwicklungskonzeptes, wonach zentrales städtebauliches Leit-  
bild der Stadtentwicklung unter anderem die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als  
Wohnstandort sei.“ Mit dem Einleitungsbeschluss bestehe eine gute Möglichkeit, ISEK  
weiter umzusetzen, so Stv. P o h l.

Abstimmung: 8.0.3

**Zu 3      Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar  
Vorlage: 0488/17 - I/167**

Bgm. S e m l e r erklärte, dass die bisherige Stellplatzsatzung an die aktuellen Gege-  
benheiten angepasst werden solle.

Stv. S a r g e s zeigte sich über die ausgewiesene Fläche von 1,5 m für einen Fahrrad-  
stellplatz und Standards zur Sicherung des Zweirads zufrieden. Er hob die gute Erreich-  
barkeit und Barrierefreiheit von Stellplätzen hervor.

Stv. N o a c k kritisierte die in § 6 und § 7 geregelten Abweichungen von der Stellplatzsatzung. Wenn der Magistrat darüber im „stillen Kämmerchen“ entscheiden könne, sei eine Satzung nutzlos. Er halte eine Mitsprache der Stadtverordneten, ggf. im Bauausschuss, für geboten. Diese Handlungsweise beurteilte Stv. S a r g e s als nicht praktikabel. Stv. P o h l machte deutlich, dass hier klassisches Verwaltungshandeln vorliege und der Magistrat über Einzelfälle und Ausnahmen von Einzelfällen zu entscheiden habe; dies sei nicht Aufgabe des Bauausschusses. Bgm. S e m l e r schloss willkürliche Entscheidungen des Magistrats auf der Grundlage der Satzung aus.

Stv. S c h a r m a n n verlas § 4 Abs. 2 der neuen Stellplatzsatzung: „Notwendige Stellplätze sind leicht zugänglich anzuordnen und müssen jederzeit ohne Schwierigkeiten anfahrbar und benutzbar sein.“ Er stelle fest, dass die Stadt mit dieser Formulierung keine „gefangenen Stellplätze“ zulasse. Stv. P o h l verwies auf das Stellplatzverzeichnis. Dort sei unter (2) geregelt, dass für Wohngebäude und sonstige Gebäude eine Anordnung von zwei Stellplätzen hintereinander zulässig sei.

Stv. M e i ß n e r vermisste eine Gegenüberstellung der alten und neuen Stellplatzsatzung, um Änderungen erkennen zu können. Nach seiner Auffassung würden § 7 (Abweichungen) und § 1 Abs. 5 (Stellplatzpflicht) die Satzung aushebeln. Den Wegfall des alten § 4 Abs. 7 halte er für einen Rückschritt.

#### Beantwortung von Fragen aus dem Umweltausschuss vom 03.05.2017

1. Stve. W e i ß rechnete mit Blick auf das Stellplatzverzeichnis hoch, dass jeder öffentliche Parkplatz ungefähr zwanzig Mal belegt sei und damit sehr viel Parkfläche gefordert werde. Sie sehe hierin einen Widerspruch und bitte um Information zur Problematik. Bgm. S e m l e r stellte fest, dass die Satzung nicht für Bestand gelte, sondern nur für neu gestellte Bauanträge oder Änderungen.
2. Stve. W e i ß bezog sich auf Ziffer 4.1 des Stellplatzverzeichnisses und nannte als Beispiel die „KulturStation Wetzlar“, die in ehem. Räumlichkeiten des Einzelhandels mit 150 - 180 Plätzen aktiv sei. Sie erkundigte sich, wer die ungefähre Ablöse von 1.300 € zu tragen habe. Bgm. S e m l e r erklärte, dass das Zustandekommen des Betrags nicht nachvollziehbar gewesen sei. Die Ablöse habe immer der Hauseigentümer, nicht der Pächter oder Mieter zu tragen.
3. Stve. W e i ß thematisierte die Kestnerschule in der Friedenstraße, die von der Goetheschule interimsmäßig genutzt werden solle. Sie halte die Parkplatzsituation am Ausweichort für problematisch und sei generell der Auffassung, dass der Schlüssel im Stellplatzverzeichnis nicht einzuhalten sei. Bgm. S e m l e r schloss einen Zusammenhang mit der Stellplatzsatzung aus. Es liege keine echte Nutzungsänderung auf Dauer vor.
4. Stve. W e i ß bat um Angabe der städtischen Einnahmen an Ablösesummen für wieviel Plätze im letzten Jahr oder in der letzten Legislaturperiode. Bgm. S e m l e r nannte eine Gesamtablösesumme im Jahr 2016 in Höhe von 66.350 € für 22 Stellplätze.

5. Stv. Dr. **W e h r e n f e n n i g** nahm Bezug auf das Ablöseverfahren im Fall „Steig-  
hausplatz“, das zu kontroversen Diskussionen geführt habe. Er erkundigte sich nach  
der Handhabung in der neuen Stellplatzsatzung. Bgm. **S e m l e r** verdeutlichte, dass  
die neue Stellplatzsatzung nur dann Auswirkungen habe, wenn eine andere Nutzung  
angestrebt würde (Bauantrag).

6. Stv. Dr. **W e h r e n f e n n i g** fragte nach, ob und ggf. welche baulichen Vorausset-  
zungen für Fahrradparkplätze gelten. Bgm. **S e m l e r** führte aus, dass dies in § 4  
Abs. 2 der neuen Stellplatzsatzung geregelt sei, wonach notwendige Stellplätze leicht  
zugänglich anzuordnen sind und jederzeit ohne Schwierigkeiten anfahrbar und benutz-  
bar sein müssen. Dementsprechend sei im Hinblick auf Gestaltung und Erreichbarkeit  
der Abstellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dafür Sorge zu tragen,  
dass die Abstellplätze ihrer Zweckbestimmung entsprechend und angepasst an die re-  
gelmäßigen Bedürfnisse ihrer Nutzer angeordnet werden.

Stv. **S c h a r m a n n** hielt die Errichtung eines barrierefreien Stellplatzes ab 150 qm  
Stellplatzfläche für sehr „ambitioniert“. FrkV **A l t e n h e i m e r** bat um eine detaillierte  
Information über die Vorschriften zur Errichtung von behindertengerechten Stellplätzen.  
Er wünschte Beantwortung bis zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am  
16.05.2017.

Abstimmung: 6.0.4

**Zu 4 Umbau und Erweiterung der KiTa "Abenteuerland" in Wetzlar-Dutenhofen  
(gefördert durch das Kommunalinvestitionsförderungsgesetz des Bundes  
(KInFG)  
Vorlage: 0556/17 - I/176**

Bgm. **S e m l e r** berichtete, dass der Ortsbeirat Dutenhofen sich für die Maßnahme  
ausgesprochen habe. Stv. **N o a c k** zeigte sich erstaunt über die „punktgenauen“ Ein-  
sparungen bei den unter Ziffer 4 in der Begründung genannten drei Produkten in Höhe von  
310.000 €. Stv. **P o h l** bat darum, die Einsparungen detailliert darzustellen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 5 Erschließungsbeitragspflicht durch die Erschließung der Straße „Am  
Feldkreuz“ bis zur Einmündung der Straßenparzelle Flur 32, Flurstück  
127/4  
Vorlage: 0499/17 - I/157**

Bgm. **S e m l e r** erläuterte zu den **Tagesordnungspunkten 5 - 9**, dass entweder nur  
ein Bürgersteig oder gar kein Bürgersteig gebaut worden sei. Die Beschlüsse seien erfor-  
derlich, weil die städtische Satzung einen Ausbau mit zwei Bürgersteigen vorschreibe, was  
aber nicht überall möglich sei.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 6 Beitragssituation der Straße „Zwischen ‚Lerchenweg‘ und ‚Vogelsang‘“  
Vorlage: 0501/17 - I/163**

Protokollierung siehe **TOP 5**. Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 7 Beitragssituation der Straße „Vogelsang“ im Bereich der Hausnummern  
33 und 33a  
Vorlage: 0502/17 - I/164**

Protokollierung siehe **TOP 5**. Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 8 Beitragssituation der ‚Jahnstraße‘ in Niedergirmes im Bereich  
der Hausnummern 11 bis 13  
Vorlage: 0536/17 - I/168**

Protokollierung siehe **TOP 5**. Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 9 Beitragssituation der ‚Weiherstraße‘ in Wetzlar im Bereich ‚Weiherstraße  
13‘ und ‚Nauborner Straße 138‘  
Vorlage: 0537/17 - I/169**

Protokollierung siehe **TOP 5**. Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 10 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 07.03.2017**

Mitteilungen

**Ehem. Sparkassen-Gebäude am Buderusplatz (Rundbau)**

Bezug: Anfrage des Stv. Scharmann in der Sitzung des Bauausschusses am 07.03.2017

Bgm. S e m l e r teilte mit, dass der Rundbau des Immobilien-Centers der Sparkasse Wetzlar, Buderusplatz 8, sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinde.

## **Bebauungspläne im Internet**

Bezug: Haushaltsantrag 2017 (Nr. 112) des Stv. Scharmann, CDU-Fraktion

Bgm. S e m l e r informierte darüber, dass auf der Homepage der Stadt Wetzlar [www.wetzlar.de](http://www.wetzlar.de) unter der Rubrik „Leben in Wetzlar/Planen, Bauen und Wohnen/ Bebauungspläne“ zur Zeit 97 B-Pläne aller Stadtteile abgelegt seien. Die B-Pläne der Kernstadt (PLZ 35576) würden in den nächsten Wochen folgen, die des Postleitzahlenbereiches 35578 seien frühestens im 3. Quartal 2017 abrufbar.

## Anfragen

### **Bunkeranlage Magdalenenhausen**

Stv. P o h l erkundigte sich mit Blick auf die Verkehrssicherungspflicht nach dem Eigentümer der ehem. Munitionsbunker. Herr H a m m e r gab zur Kenntnis, dass die in der Gemarkung Laufdorf befindliche Bunkeranlage sich noch im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befinde. Eine Nachfolgenutzung oder ein Verkauf konnte bisher nicht realisiert werden.

### **Manhäuser Bach/Magdalenenhäuser Weg**

Stv. P o h l machte darauf aufmerksam, dass sich im Bereich Magdalenenhäuser Weg entlang des Manhäuser Baches Grundstücke in einem verwahrlosten und verschmutzten Zustand befinden. Er bat um Klärung, ob es in diesem Bereich auch städtische Flächen gebe und wer für die Sauberkeit der Grundstücke zuständig sei. Bgm. S e m l e r sagte Klärung zu.

### **Ehem. Hühnerfarm Niedergirmes**

Stv. N o a c k berichtete von regen Bautätigkeiten im Bereich der ehem. Hühnerfarm Niedergirmes (zwischen der Straße „Im Kleinfeld“ und der Gaststätte „Am Simberg“). Er erkundigte sich, was dort gebaut werde und ob es für diesen Bereich einen rechtskräftigen Bebauungsplan gebe. Bgm. S e m l e r sagte Klärung zu.

## Niederschrift vom 07.03.2017

Die Niederschrift wurde ohne Wortmeldungen genehmigt.

**Zu 11 Grundstücksverkauf  
Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung  
Vorlage: 0561/17 - I/171**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 12 Grundstücksankauf  
Wilfried Lautz, Weilburg  
Vorlage: 0547/17 - II/33**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 13 Grundstücksankauf  
Ingrid Keiner, Wetzlar  
Vorlage: 0550/17 - II/34**

Stv. M e i ß n e r erkundigte sich nach der zukünftigen Planung durch den Ankauf des Gebäudes. Bgm. S e m l e r wies auf den Zusammenhang mit dem Thema „Neubau Stadthaus am Dom“ hin. Der Ankauf erfolge, um städteplanerische Einflussmöglichkeiten im hinteren Bereich am Liebfrauenberg zu eröffnen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 14 Grundstücksverkauf  
Dennis und Christine Lechler, Wetzlar  
Vorlage: 0559/17 - II/36**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 15 Grundstücksankauf  
Renate Schäfer, Wetzlar-Naunheim  
Vorlage: 0564/17 - II/37**

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 10.0.0

**Zu 16 Bericht über den Vollzug von Grundstücksangelegenheiten  
Vorlage: 0557/17 - II/35  
Mitteilungsvorlage**

Keine Wortmeldungen.

Die Vorlage wurde zur Kenntnis genommen.

**Zu 17    Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen.

AV L a u b e r - N ö l l schloss die 10. Sitzung des Bauausschusses.

Der Ausschussvorsitzende:

Der Schriftführer:

L a u b e r - N ö l l

G e r n e r