Ge-Jo

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

Gremium	Bauausschuss
Sitzungsnummer	Bau/011/2017
Datum	Dienstag, den 06.06.2017
Sitzungsbeginn	18:10 Uhr
Sitzungsende	19:30 Uhr
Sitzungsort	Sitzungsraum Nr. 003/004 des Neuen Rathauses

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
Uwe Schmal	Stadtverordneter	CDU
Bernd Agel	Stadtverordneter	FW
Christian Sarges	Fraktionsvorsitzender	Bündnis 90/Die Grünen
Regine Land	Stadtverordnete	NPD

vom Magistrat

Harald Semler	Bürgermeister

von der Verwaltung

Thomas Hemmelmann	Büro des Baudezernats
Eva Struhalla	Amt für Stadtentwicklung
Winfried Hammer	Amt für Stadtentwicklung
Jacques Winterkamp	Rechtsamt

vom Büro der Stadtverordnetenversammlung

Herr Gerner, als Schriftführer
Frau John

außerdem waren anwesend

Stv. Meißner, FDP-Fraktion
Herr Adler, Planungsbüro Fischer, Linden
Herr Zillinger, Ing.büro Zillinger, Gießen

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 Ausschussmitglieder bestätigten einstimmig die nachstehende

Tagesordnung:

1 71. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Am Rotenberg II“, Hermannstein
- Entwurfsbeschluss -
Vorlage: 0569/17 - I/192

2 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 19 „Am Rotenberg II“
- Entwurfsbeschluss -
Vorlage: 0570/17 - I/193

3 Bebauungsplan Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“, 4. Änderung
Satzungsbeschluss
Vorlage: 0574/17 - I/180

4 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“ (Teil-Änderung)
Satzungsbeschluss
Vorlage: 0594/17 - I/187

5 Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar
Maßnahmenkonzept
Vorlage: 0571/17 - I/182

6 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 08.05.2017

7 Grundstücksverkauf
Lahn-Dill-Kreis
Vorlage: 0589/17 - I/186

8 Grundstücksverkauf
Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG
Vorlage: 0603/17 - I/195

9 Grundstücksverkauf Grundstücksgemeinschaft Grumbach GbR, Wetzlar-Münchholzhausen
Vorlage: 0605/17 - II/38

10 Grundstücksverkauf Montanus Vermietungsgesellschaft GmbH & Co.KG, Wetzlar
Vorlage: 0608/17 - II/39

11 Grundstücksverkauf
Erwerber Stephanie Sting, Ralf Zimmerschied, Bärbel Schmidt und Andreas Schmidt, Wetzlar
Vorlage: 0609/17 - II/40

12 Verschiedenes

Zu 1 71. Änderung des Flächennutzungsplanes im Planbereich „Am Rotenberg II“, Hermannstein
- Entwurfsbeschluss -
Vorlage: 0569/17 - I/192

Protokollierung siehe **TOP 2**.

Abstimmung: 10.0.1

Zu 2 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein
Bebauungsplan Nr. 19 „Am Rotenberg II“
- Entwurfsbeschluss -
Vorlage: 0570/17 - I/193

Bgm. S e m l e r hob die Entwicklung des 2. Bauabschnitts hervor und teilte mit, dass der Ortsbeirat Hermannstein der Planung mehrheitlich zugestimmt habe. Der Magistrat empfehle, den Entwurfsbeschluss zu „Rotenberg II“ zu fassen.

Stv. P o h l bat um Prüfung, ob es für die Stadt eine Handhabe gebe, dass die Grundstücke nur mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren verkauft werden können, auch wenn sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt befinden und von einem privaten Investor verkauft werden. Er sehe die Möglichkeit eines städtebaulichen Vertrags zwischen Eigentümer und der Stadt. Bgm. S e m l e r sagte Prüfung und eine rechtliche Bewertung durch den Magistrat bis zur Erstellung des Satzungsbeschlusses zu.

Stv. S c h a r m a n n bezog sich auf Seite 22 der Vorlage B-Plan und stellte fest, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich in Leun-Biskirchen vorgesehen sei. Er hätte sich einen Ausgleich im näheren Umfeld gewünscht, damit der Vorteil in der Stadt Wetzlar geblieben wäre.

Stv. M e i ß n e r erkundigte sich nach den Erfahrungen mit der Entwässerung im Baugebiet „Rotenberg I". Herr A d l e r gab zur Kenntnis, dass die Entwässerungsplanung sowohl mit den städtischen Ämtern als auch mit der Oberen Wasserbehörde beim RP Gießen abgestimmt worden sei. Der B-Plan sei prognostisch auf der Grundlage des 5-jährigen Regenereignisses fortgeschrieben worden, ohne dass eine Überlastung des Entwässerungsnetzes erfolge.

Bgm. S e m l e r beantwortete zwei Fragen aus dem Umweltausschuss vom 30.05.2017:

1.
Stve. B o c h fragte an, ob unterhalb des jetzigen Baugebietes ein dritter Bauabschnitt und somit ein Lückenschluss denkbar bzw. möglich sei. Falls dies bejaht werde, interessiere sie die Frage der Entwässerung, insbesondere im Hinblick auf denkbare technische Lösungen und eine evtl. Kostenbeteiligung durch die Fa. Buderus Immobilien.

Stellungnahme des Fachamtes: „Ein dritter Bauabschnitt und somit ein Lückenschluss ist denkbar. Die Frage der Entwässerung ist dann zu klären."

2.
Stv. Matthias H u n d e r t m a r k bat um Vorstellung der Planungen (auch im Hinblick auf die Ausstattung) für den vorgesehenen Spielplatz und den Bolzplatz in diesem Bereich.

Stellungnahme des Fachamtes: „Die Planungen für den Spielplatz werden in der Sitzung (des Bauausschusses) ausgehängt. Die Planungen für den Bolzplatz können noch nicht vorgestellt werden, da noch nicht feststeht, an welcher Stelle der Bolzplatz wieder angelegt wird."

Frau S t r u h a l l a führte ergänzend aus, dass im B-Plan zu Rotenberg I bereits ein kleiner Kinderspielplatz mit einer Größe von 600 qm festgesetzt worden sei. Im Zuge des 2. Bauabschnitts folge eine Erweiterungsfläche von 1.600 qm auf dem Flurstück 234/2. Bezüglich des Bolzplatzes gebe es noch keine detaillierte Planung.

Abstimmung: 10.0.1

Zu 3 Bebauungsplan Wetzlar Nr. 213 „Dalheim“, 4. Änderung
Satzungsbeschluss
Vorlage: 0574/17 - I/180

Frau S t r u h a l l a bezog sich auf den Änderungspunkt 7 (Begründung zum Bebauungsplan - Seite 16) und berichtete, dass der geplante Ausbau eines Gehweges als 4 m breite Fahrstraße entlang der Reihenhäuser Berliner Ring 16 bis 22 b von den Anwohnern nicht gewünscht sei. Der Ausschuss kam überein, diesem Wunsch der Anlieger zu entsprechen und auf einen Ausbau zu einer Fahrstraße zu verzichten.

Abstimmung: 10.0.1 (mit der Maßgabe, dass kein Fahrweg entsteht)

Zu 4 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“ (Teil-Änderung)
Satzungsbeschluss
Vorlage: 0594/17 - I/187

Stv. S c h a r m a n n wiederholte seine Anregung aus dem Bauausschuss vom 30.01.2017, wonach eine Verbreiterung des 3,50 m breiten Feldwegs als Option für einen perspektivischen Straßenausbau in den B-Plan aufgenommen werden solle. Frau S t r u h a l l a und Bgm. S e m l e r gaben zu bedenken, dass eine Umsetzung nicht ohne Berücksichtigung der privaten Eigentumssituation zu realisieren sei. Herr Z i l l i n g e r wies auf die überschaubare Zahl zulässiger Wohneinheiten hin, die nicht wesentlich zu mehr Straßenverkehr führe. Die derzeitige Situation halte er für praktikabel.

Stv. S c h a r m a n n stellte fest, dass in der Erschließungsstraße kein öffentlicher Kanal u. a. vorhanden sei und fragte nach, was unter einer „ausreichenden Erschließung“ im Gebiet zu verstehen sei. Herr Z i l l i n g e r führte aus, dass jeweils ein Kanal südlich des ersten Grundstücks und südlich des zweiten Grundstücks auf privatem Grund verlaufe, insofern sei das Gebiet erschlossen.

Stv. S c h a r m a n n bezog sich auf Seite 5 Ziffer 8.5 der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (§ 9 BauGB) und bat um Information zu den Kostenübernahmeverträgen zwischen Eigentümern für den zusätzlichen Aufwand der erhöhten Verkehrssicherungspflicht. Herr Z i l l i n g e r erklärte, dass in der Vergangenheit Haftausschließungsverträge abgeschlossen worden seien, falls Bäume auf ein Wohnhaus fallen. Der Haftausschluss des Waldeigentümers sei aufgrund eines Gerichtsurteils rechtlich obsolet geworden. Stv. S c h a r m a n n ergänzte, dass es sich um den sog. „Waldabstand“ handele.

Abstimmung: 6.0.5

Zu 5 Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen in der Stadt Wetzlar Maßnahmenkonzept Vorlage: 0571/17 - I/182

Stv. S c h m a l erkundigte sich mit Blick auf die Fahrgastzahlen, nach welchen Gesichtspunkten die Priorisierung generell vorgenommen worden sei. Bgm. S e m l e r sagte Beantwortung bis zum Ältestenrat am 08.06.2017 zu.

Stv. M e i ß n e r fragte an, ob auf die Stadt Sanktionen zukommen könnten, falls die vollständige Barrierefreiheit nicht bis zum 01.01.2022 umgesetzt werde. Bgm. S e m l e r sagte Beantwortung zu.

Abstimmung: 7.0.4

Zu 6 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 08.05.2017

Mitteilungen

Umbau und Erweiterung der Kita „Abenteuerland“ in Wetzlar-Dutenhofen
Bezug: Stv. Noack unter TOP 4 in der Sitzung des Bauausschusses am 08.05.2017

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

1.
„0196100.095100051 Fenstersanierung Neues Rathaus (200.000 €):
Bei o. g. Maßnahme wurde ein Sicherheitszuschlag in Höhe von ca. 10 %, d. h. ca. 125.000 € vorgesehen, dieser wurde nicht beansprucht. Weitere Einsparungen ergaben sich aufgrund günstiger Ausschreibungsergebnisse.

2.
0196100.842100166 EDV-Verkabelung Neues Rathaus (50.000 €):
Bei o. g. Maßnahme wurde kein Sicherheitszuschlag vorgesehen. Die Einsparungen ergaben sich aufgrund günstiger Ausschreibungsergebnisse.

3.
0690100.842100070 Neubau Kita Spilburg (60.000 €):
Bei o. g. Maßnahme wurde ein Sicherheitszuschlag in Höhe von ca. 10 % und einem Betrag zur Aufrundung (insgesamt 250.000 €) vorgesehen. Der Sicherheitszuschlag wurde teilweise durch den Einbau einer PV-Anlage in Höhe von 45.000 € aufgebraucht. Ein weiterer Teil des Sicherheitszuschlags (rd. 150.000 €) wurde im Rahmen der Haushaltsplanung und Haushaltsresteübertragung bereits zurückgegeben. Ein Restbetrag in Höhe von 60.000 € steht als Deckungsvorschlag zur Verfügung.“

Ehem. Hühnerfarm Niedergirmes

Bgm. Sem l e r verlas folgende Stellungnahme des Fachamtes:

„Das Vorhaben ‚Simberg 1' in der Gemarkung Niedergirmes befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Bei dem in Ausführung befindlichen Vorhaben (Wohnhausneubau - als Einfamilienhaus) handelt es sich um ein planungsrechtlich zulässiges Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB (begünstigtes Vorhaben). Vorausgegangen war eine Bauvoranfrage, die die Abklärung der Zulässigkeit des Vorhabens zum Inhalt hatte."

Stv. N o a c k führte ergänzend aus, dass das begünstigte Grundstück jahrelang als Hühnerfarm genutzt worden sei. Er vertrete die Auffassung, dass bei Wegfall des Nutzungszweckes auch die Begünstigung entfalle und keine neue Bebauung stattfinden dürfe. Bgm. S e m l e r sagte Beantwortung in der nächsten Sitzung des Bauausschusses zu.

Anfragen

Manhäuser Bach/Magdalenenhäuser Weg

Stv. P o h l erinnerte an die Beantwortung seiner Anfrage im Bauausschuss am 08.05.2017. Bgm. S e m l e r sagte dem Stadtverordneten zu, die Beantwortung vorab schriftlich zukommen zu lassen. Darüber hinaus werde er die Anfrage in der nächsten Sitzung des Bauausschusses beantworten.

Red. Anmerkung

Stellungnahme des Fachamtes vom 29.05.2017:
„Die Bachparzelle ist im Eigentum der Stadt Wetzlar. Die anschließenden Grundstücke in Richtung Magdalenenhäuser Weg sind im Privatbesitz. Für die Sauberkeit eines Grundstückes ist grundsätzlich der Eigentümer verantwortlich."

Bebauungsplan Nr. 259, ehem. Ludwig-Erk-Schule

Stv. S c h a r m a n n teilte mit, dass die Flächen inzwischen vom Lahn-Dill-Kreis vermarktet würden. Er frage an, ob die Stadt beim Lahn-Dill-Kreis eine entsprechende Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren beim Veräußern der Grundstücke erwirken könne. Bgm. S e m l e r sagte Prüfung zu.

Parkdeck Altes Rathaus

Stv. M e i ß n e r fragte nach dem aktuellen Sachstand. Dies wurde von Bgm. S e m l e r zugesagt.

Niederschrift vom 08.05.2017

Die Niederschrift wurde ohne Wortmeldungen genehmigt.

Zu 7 Grundstücksverkauf
Lahn-Dill-Kreis
Vorlage: 0589/17 - I/186

Bgm. S e m l e r erläuterte, dass die Parzelle vom Lahn-Dill-Kreis für den dort befindlichen Spielplatz mitgenutzt werde. Aus diesem Grund solle die Fläche in das Eigentum des Nutzers überführt werden.

Abstimmung: 11.0.0

Zu 8 Grundstücksverkauf
Spar- und Bauverein Wetzlar-Weilburg eG
Vorlage: 0603/17 - I/195

Bgm S e m l e r schilderte, dass der Käufer auf der betroffenen Fläche Parkplätze schaffen wolle. Stv. M e i ß n e r bezog sich auf die Grundstücksvorlage aus 2016 in gleicher Angelegenheit und erkannte eine Diskrepanz zwischen den Grundstücksflächen (2016: 290 qm - 2017: 250 qm). Herr H a m m e r führte aus, dass es sich bei der Zahl aus dem Vorjahr um eine Schätzung gehandelt habe. Die Teilfläche sei inzwischen neu vermessen und auf 250 qm reduziert worden.

Abstimmung: 11.0.0

Zu 9 Grundstücksverkauf Grundstücksgemeinschaft Grumbach GbR, Wetzlar-Münchholzhausen
Vorlage: 0605/17 - II/38

Bgm. S e m l e r zeigte sich zufrieden, dass das Unternehmen sich nach einem langen Prozess für einen Verbleib in den Wetzlarer Grenzen entschieden habe. Es sei die letzte Gewerbefläche in dieser Größenordnung in der Stadt.

Stv. M e i ß n e r thematisierte die Bauverpflichtung von 5 Jahren. Bgm. S e m l e r bezeichnete diese als angemessen und nicht unüblich. Nach seiner Einschätzung werde es noch 3 Jahre dauern, längstens jedoch 5 Jahre.

Abstimmung: 10.0.1

Zu 10 Grundstücksverkauf Montanus Vermietungsgesellschaft GmbH & Co.KG, Wetzlar
Vorlage: 0608/17 - II/39

Bgm. S e m l e r konstatierte, dass es richtig gewesen sei, in diesen Markt mit kleineren Grundstückseinheiten einzutreten und die Fläche zu beleben. Die vorgesehene Umsetzung verfestige gewerbliche Aktivitäten an anderer Stelle der Stadt.

Abstimmung: 10.0.1

Zu 11 Grundstücksverkauf
Erwerber Stephanie Sting, Ralf Zimmerschied, Bärbel Schmidt und Andreas Schmidt, Wetzlar
Vorlage: 0609/17 - II/40

Keine Wortmeldungen.

Abstimmung: 11.0.0

Zu 12 Verschiedenes

Neuer Spielplatz Rasselberg

Stve. K o s t e r kritisierte die Lage des neuen Spielplatzes „Rasselberg“ am Neuen Friedhof. Der Spielplatz liege abseits vom Wohngebiet neben einem Besucherparkplatz und müsse von den Kindern über die Straße hinweg erreicht werden. Die dortige Situation mit einer Heckenbepflanzung ohne freie Sicht halte sie für eine schlechte Lösung.

AV L a u b e r - N ö l l schloss die 11. Sitzung des Bauausschusses.

Der Ausschussvorsitzende: Der Schriftführer:

L a u b e r - N ö l l G e r n e r