



NIEDERSCHRIFT

Gremium	Bauausschuss
Sitzungsnummer	Bau/008/2022
Datum	Montag, den 14.03.2022
Sitzungsbeginn	18:05 Uhr
Sitzungsende	19:45 Uhr
Sitzungsort	Plenarsaal des Neuen Rathauses (1. OG)

Anwesend:

vom Gremium

Jürgen Lauber-Nöll	Ausschussvorsitzender	FDP
Olaf Körting	Stadtverordneter	SPD
Ingeborg Koster	Stadtverordnete	SPD
Günter Pohl	Stadtverordneter	SPD
Klaus Scharmann	Stadtverordneter	CDU
Uwe Schmal	Stadtverordneter	CDU; i.V.f. Stv. Altenheimer
Amber Luitjens-Taylor	Stadtverordnete	Bündnis 90/Die Grünen
Dieter Winkelmann	Stadtverordneter	Bündnis 90/Die Grünen
Renate Pfeiffer-Scherf	Stadtverordnete	FW
Willi Wagner	Fraktionsvorsitzender	AfD
Hermann Schaus	Stadtverordneter	DIE LINKE

vom Magistrat

Dr. Andreas Viertelhausen Bürgermeister

von der Verwaltung

Thomas Hemmelmann	Büro des Baudezernats
Jacques Winterkamp	Rechtsamt
Grischa Wunderlich	Amt für Stadtentwicklung
Christian Schmidt	Amt für Stadtentwicklung
Sven Torben Tropp	Tiefbauamt

vom Büro der Stadtverordnetenversammlung

Herr Frels, als Schriftführer
Frau John

entschuldigt fehlte

Stv. Schäfer, CDU-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 11 Mitgliedern beschlussfähig ist.

Die Ausschussmitglieder bestätigten einstimmig die nachstehende

Tagesordnung:

- 1 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 07.02.2022**
- 2 Siedlungs- und Gewerbeflächen-Eignungsprüfung 2022
Festlegungsvorschläge für den Entwurf zur Fortschreibung
des Regionalplans Mittelhessen 2022
Vorlage: 0350/22 - I/125**
- 3 Stellungnahme der Stadt Wetzlar zum Entwurf des
Regionalplans Mittelhessen zur Beteiligung 2022
Vorlage: 0374/22 - I/123**
- 4 Bedeutende Denkmale und historische Türme
Sachstand baulicher Zustand und Sanierungsbedarf
Vorlage: 0346/22 - I/116**
- 5 Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken
Änderung
Vorlage: 0293/21 - I/98**
- 6 Überprüfung Stellplatzsatzung
Vorlage: 0360/22 - I/121**
- 7 Ausbau der Straße "Nibelungenpfad" inkl. Erneuerung
der Kanalisation in der Kernstadt
Vorlage: 0365/22 - I/124
Mitteilungsvorlage**

- 8 Optionsvertrag zum Grundstücksverkauf an die enwag Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar
Vorlage: 0367/22 - I/126**
- 9 Grundstücksverkauf
DHSK Immobiliengesellschaft mbH, Wettenberg
Vorlage: 0366/22 - II/20**
- 10 Verschiedenes**

Zu 1 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 07.02.2022

Mitteilungen

Schadensersatzansprüche Sanierung Ortsdurchfahrt Münchholzhausen

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte, dass eine beim Landgericht Limburg an der Lahn erhobene Klage vollumfänglich abgewiesen wurde.

Autobahnkreuz Wetzlar

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte, dass die Autobahn GmbH mitgeteilt habe, dass es im Wetzlarer Kreuz nach neuen Erkenntnissen zwei Brücken gebe, die eigentlich durch einen Neubau ersetzt werden müssten. Es handele sich dabei um Brücken in den Rampen "Aßlar-Dortmund" und "Hanau-Aßlar". Im Hinblick auf den ohnehin geplanten Umbau des Wetzlarer Kreuzes wäre ein Neubau dieser Brücken nicht mehr sinnvoll bzw. nicht rechtzeitig realisierbar. Daher sei geplant, auf der A 480 zwischen dem Wetzlarer Kreuz und dem Anschluss nach Blasbach einen provisorischen Kreisverkehr anzulegen, um im Bedarfsfall die betreffenden Bauwerke außer Betrieb nehmen zu können. Der Verkehr könne dann über diesen Kreisverkehr umgeleitet werden, womit ein plötzlicher Wegfall von Fahrbeziehungen vermieden werde.

Mit Umbau des Wetzlarer Kreuzes werde der Kreisverkehr dann nicht mehr benötigt und wieder zurückgebaut. Die Herstellung des provisorischen Kreisverkehrs solle voraussichtlich Ende 2022 / Anfang 2023 erfolgen. Solange aus technischer Sicht eine Sperrung noch nicht erforderlich sei, werden die Bauwerke weiterhin unter Verkehr gehalten. Der Kreisverkehr diene als Ausweichlösung für den Bedarfsfall. Der Kreisverkehr werde so dimensioniert werden, dass eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs sichergestellt sei.

Baugrundstücke Münchholzhausen

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte zum aktuellen Sachstand und teilte mit, dass die rund 700 Rückmeldungen von Interessierten durch das Fachamt bepunktet und gereiht wurden. Rund 100 Bewerber haben 15 Punkte und mehr erhalten.

Diese kommen in die engere Wahl und werden aufgefordert, sich einen Bauplatz auszusuchen. Die übrigen rund 600 Bewerber haben 14 Punkte oder weniger erhalten und kommen deshalb in diesem Vergabeverfahren höchstwahrscheinlich nicht zum Zuge. Sie haben eine Absage erhalten.

Sanierung Altbauten

(Anfrage von Stv. Schäfer - Sitzung Bauausschuss vom 07.02.2022)

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte, dass hierzu eine Beantwortung zur nächsten Sitzung des Bauausschusses erfolgen werde.

Graugusssanierung in der Altstadt

(Anfrage von Stv. Scharmann - Sitzung Bauausschuss vom 07.02.2022)

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte, dass im Zuge der Fertigstellung der Graugusssanierung durch die enwag eine Teilabnahme der Oberflächen der in Betrieb gehenden Teilabschnitte durchgeführt werde. Die Abnahme erfolge im Regelfall durch folgende Stellen: Verantwortlicher Bauleiter, verantwortliches Ingenieurbüro und zuständiges Fachamt.

Verkehrsknoten Meline-Müller-Straße/Braunfelser Straße

(Anfrage von Stv. Scharmann - Sitzung Bauausschuss vom 07.02.2022)

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** teilte mit, dass im Sommer 2022 im Bereich der Ernst-Leitz-Straße / Braunfelser Straße vom Rathaus bis zum Verkehrsknoten Meline-Müller-Straße eine Deckensanierung geplant sei. In diesem Zuge werden einzelne Kanalhaltungen erneuert und die Bordsteine saniert.

Ausbau Hirschgraben in Wetzlar

(Anfrage von Stv. Scharmann - Sitzung Bauausschuss vom 07.02.2022)

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte, dass im städtischen Bauprogramm für das Jahr 2024 die grundhafte Erneuerung der Straße „Hirschgraben“ (Straßen- und Kanalbau) vorgesehen sei. Neben der von Herrn Scharmann erwähnten VE in Höhe von 250.000 € (Straßenbau) ist auch noch eine VE in Höhe von 350.000 € für den Kanalbau im Haushalt eingestellt.

Erneuerung Überbau Lahnbrücke Dutenhofen

(Anfrage von Stv. Altenheimer - Sitzung Bauausschuss vom 07.02.2022)

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erklärte, dass die Summe von 100.000 € im Nachtragshaushalt auf Null gesetzt wurde. Es wurde kein Geld verausgabt.

Umstellung Straßenbeleuchtung auf LED

(Anfrage von Stv. Schäfer - Sitzung Bauausschuss vom 07.02.2022)

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte, dass nach Einführung der LED-Technik im Jahr 2005 seitens des Fachamtes bei Neuanlagen (Baugebiet) sowie bei Sanierungen im Zuge der allgemeinen Wartungsarbeiten die neue LED-Technik eingesetzt werde.

Mittlerweile sind im Stadtgebiet von den vorhandenen 7200 Leuchtpunkten 2500 Leuchtpunkte in LED-Technik, unter Berücksichtigung der erforderlichen Beleuchtungsklassen sowie Umweltkriterien, ausgeführt. Im Haushalt stehen jährlich 80.000 € zur Verfügung.

Anfragen

Gebäude Braunfelser Straße 34 / Bauzaun

Stv. K ö r t i n g schilderte, dass das o. g. Gebäude bereits seit längerer Zeit mit einem Bauzaun gesichert sei und fragte nach den Gründen hierfür. Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n antwortete, dass es sich bei dem Grundstück um das ehem. „Wintergarten-Vorführgebäude“ handele. Nach seiner Kenntnis liege ein Bauantrag für einen Neubau vor. Dennoch wolle er die Frage noch einmal detaillierter beantworten.

Niederschrift vom 07.02.2022

Die Niederschrift wurde genehmigt.

Zu 2 Siedlungs- und Gewerbeflächen-Eignungsprüfung 2022 Festlegungsvorschläge für den Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Mittelhessen 2022 Vorlage: 0350/22 - I/125

Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n erläuterte die Beschlussvorlage und verwies dazu auch auf eine durchgeführte Informationsveranstaltung. Es wurden anschauliche Übersichten erstellt, die zunächst rein die bewertete Eignung als Siedlungs- und Gewerbeflächen darstellen. Hierdurch werde ein Angebotsrahmen geschaffen. Eine verbindliche Beschlussfassung zur tatsächlichen Umsetzung erfolge heute nicht, so Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n.

Stv. S c h m a l monierte die sehr umfangreichen Festlegungen für Münchholzhausen und Dutenhofen. Er sah hier eine unverhältnismäßige Überplanung, die einen hohen Flächenfraß nach sich ziehen würde. Die Thematik „Innenverdichtung“ sollte mit Priorität verfolgt werden.

Stv. S c h a u s kritisierte ebenfalls die vorliegende Beschlussvorlage als nicht akzeptabel. Er hinterfragte insbesondere den Umstand, warum ab einem bestimmten Maß an Negativbewertungen der Siedlungs- und Gewerbeflächen überhaupt ein Vorschlag zur Aufnahme in den Regionalplan gemacht werde.

Im weiteren Verlauf der Aussprache wurden wiederholt Argumente zur Vielzahl der Siedlungs- und Gewerbeflächen vorgebracht und diskutiert. In Gegenreden wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass es sich bei den Flächen nur um einen Vorschlag handele, die in Zukunft Handlungsoptionen ermöglichen würden.

Es erfolge heute keine Beschlussfassung zur Umsetzung und es bestünde diesbezüglich auch keine Verbindlichkeit, wie Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** betonte.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	11	Nein-Stimmen	4
Ja-Stimmen	7	Enthaltungen	0

**Zu 3 Stellungnahme der Stadt Wetzlar zum Entwurf des
Regionalplans Mittelhessen zur Beteiligung 2022
Vorlage: 0374/22 - I/123**

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlage und verwies auf die Darstellungen der beiliegenden Tabellen.

Stv. **S c h a u s** lehnte die Größenordnung der Flächenanmeldung ab. Diese seien ökologisch und stadtplanerisch nicht zu verantworten. Stv. **S c h a r m a n n** erkundigte sich zur Ziffer „1.1.1.1 Bredowsiedlung“ und fragte nach den Planungen zu den Gebietsflächen, die innerhalb der Überschwemmungsgebietszone (rote Flächen) liegen. Soweit ihm bekannt sei, gebe es eine Vorgabe des Regionalplanes, dass dort keine Flächen mehr ausgewiesen werden dürfen. Im Gegenteil, sogar Flächen, die bisher nicht bebaut sind, sollen aus dem Überschwemmungsgebiet zurückgenommen werden.

Herr **W u n d e r l i c h** verwies zur Erläuterung auf die Informationen, die unter Punkt 2 der Anlage aufgeführt sind. Es gebe für den Bereich Bodenfeld Überlegungen, dort auch Sport- und Freizeitanlagen vorzusehen und die können potentiell in Konflikt treten mit den Regelungen zum regionalen Grünzug. Deswegen habe man angeregt, dort die Belange des regionalen Grünzugs zurückzustellen. Für die rote Fläche im Bereich Bachweide/Dillspitze gebe es eine Beschlusslage, dort einen Wohnmobilstellplatz und bauliche Anlagen zu errichten, trotz der Lage im Überschwemmungsgebiet, so Herr **W u n d e r l i c h**. Fraglich sei, inwieweit dort die Regelung des regionalen Grünzuges oder auch der regionalplanerischen Regelung zum Thema Überschwemmungsgebiete der Planung entgegenstehen.

Stv. **S c h a r m a n n** erkundigte sich zur Ziffer „1.1.1.2 Klosterwald“ und fragte nach der dortigen Rücknahme des regionalen Grünzugs. Aufgrund des dortigen Sportplatzes könne man diesen Bereich als Grünfläche ausweisen, so Stv. **S c h a r m a n n**. Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte zur aktuellen Situation des Sportgeländes. Das Sportlerheim an dieser Stelle sei abgängig und der Sportplatz marode. Er müsste saniert werden. Es gebe Überlegungen, Sportflächen im Bodenfeld zusammenzuführen. Auch, weil der Bereich am Klosterwald-Sportplatz und dem angrenzenden Parkplatz in einem erheblichen Zeitraum von Baumaßnahmen betroffen sein werde.

Stv. W i n k e l m a n n lobte die tabellarischen Darstellungen und führte weiter aus, dass man bei konkreten Planungen und Umsetzungen die ökologischen Gesichtspunkte mit einbeziehen werde.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	11	Nein-Stimmen	4
Ja-Stimmen	7	Enthaltungen	0

**Zu 4 Bedeutende Denkmale und historische Türme
Sachstand baulicher Zustand und Sanierungsbedarf
Vorlage: 0346/22 - I/116**

AV L a u b e r - N ö l l informierte über eine geänderte Beschlussfassung des Kultur-, Freizeit- und Partnerschaftsausschusses vom 09.03.2022. Dort wurde beschlossen, einen entsprechenden Bericht bis zum 31.10.2022 vorzulegen.

Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n informierte zu zahlreichen Projekten der betroffenen Fachämter, die eine Berichterstellung bis zum 31.10.2022 erschweren würden.

Sodann ließ AV L a u b e r - N ö l l über die geänderte Beschlussfassung abstimmen:

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	11	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	11	Enthaltungen	0

**Zu 5 Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken
Änderung
Vorlage: 0293/21 - I/98**

Stv. S c h a u s erläuterte die Antragstellung und hinterfragte die in 2019 vorgenommenen Änderungen der Richtlinien zur Vergabe von städtischen Baugrundstücken. Die Förderung von jungen Familien sei besonders wichtig. Weiterhin schlug er vor, künftig auch vermehrt kleinere Grundstücksgrößen für Bauwillige anzubieten.

Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n informierte zu den Änderungen der Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken. Er erläuterte, dass er das Fachamt mit der Überarbeitung der Richtlinie beauftragt habe. Mehrere Veränderungen seien auch hinsichtlich des Punkteschemas möglich. Eine überarbeitete Fassung der Richtlinien könnte nach der Sommerpause vorgelegt werden.

Stv. S c h a u s begrüßte die umfassende Überarbeitung der Richtlinie zur Vergabe von städtischen Baugrundstücken und teilte mit, dass sein Antrag daher zunächst im Geschäftsgang verbleiben solle.

Zu 6 Überprüfung Stellplatzsatzung
Vorlage: 0360/22 - I/121

Der Antrag soll gemäß E-Mail des Antragstellers vom 08.03.2022 im Geschäftsgang bleiben.

Eine Beratung oder Beschlussfassung erfolgte daher nicht.

**Zu 7 Ausbau der Straße "Nibelungenpfad" inkl. Erneuerung
der Kanalisation in der Kernstadt**
Vorlage: 0365/22 - I/124
Mitteilungsvorlage

Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n erläuterte die Mitteilungsvorlage und berichtete zur durchgeführten Anliegerbeteiligung. Er gab den Hinweis, dass die Formulierung „wird zugestimmt“ in der Vorlage geändert werden müsse, da es sich um eine Kenntnisnahme handele.

Die Mitteilungsvorlage wurde zur Kenntnis genommen.

**Zu 8 Optionsvertrag zum Grundstücksverkauf an die enwag
Energie- und Wassergesellschaft mbH, Wetzlar**
Vorlage: 0367/22 - I/126

Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n erläuterte die Tagesordnungspunkte 8 und 9 gemeinsam und machte entsprechende Ausführungen zu den Beschlussvorlagen. Die Nahwärmeversorgung der Gewerbetreibenden und Anwohner könnte hier optional sichergestellt werden.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	11	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	11	Enthaltungen	0

Zu 9 Grundstücksverkauf
DHSK Immobiliengesellschaft mbH, Wettenberg
Vorlage: 0366/22 - II/20

Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n erläuterte den Tagesordnungspunkt gemeinsam mit TOP 8.

Abstimmungsergebnis:			
Anwesende Gremiumsmitglieder	11	Nein-Stimmen	0
Ja-Stimmen	11	Enthaltungen	0

Zu 10 Verschiedenes

Sachstand Bebauungsplan Nr. 215 Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße - 1. Änderung in der Kernstadt Wetzlar

Stv. S c h a u s erkundigte sich nach dem Sachstand zum Bebauungsplan Nr. 215 und hinterfragte die geplante rückwärtige Bebauung und das Vorhaben der Handwerkskammer. Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n erläuterte die durchgeführte Bürgerbeteiligung. Eine rückwärtige Bebauung bzw. in „zweiter“ Reihe werde hier nicht weiterverfolgt.

Baumfällungen Braunfelser Straße

Stv. S c h a u s hinterfragte die Baumfällungen zwischen zwei Wohnblocks in der Braunfelser Straße. Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n informierte, dass hier umfangreiche energetische Sanierungen und Erweiterungen erfolgen, die auch Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes nötig machen. Für eine Feuerwehrezufahrt mussten hierzu Bäume gefällt werden.

AV L a u b e r - N ö l l schloss, nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, die 8. Sitzung des Bauausschusses und bedankte sich für die Teilnahme.

Der Ausschussvorsitzende:

Der Schriftführer:

L a u b e r - N ö l l

F r e l s