



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

Gremium	Bauausschuss
Sitzungsnummer	Bau/017/2023
Datum	Montag, den 20.03.2023
Sitzungsbeginn	18:05 Uhr
Sitzungsende	19:30 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
Andreas Altenheimer	Stadtverordneter	CDU
Christoph Schäfer	Stadtverordneter	CDU
Klaus Scharmann	Stadtverordneter	CDU
Amber Luitjens-Taylor	Stadtverordnete	Bündnis 90/Die Grünen
Dieter Winkelmann	Stadtverordneter	Bündnis 90/Die Grünen
Renate Pfeiffer-Scherf	Stadtverordnete	FW
Willi Wagner	Fraktionsvorsitzender	AfD
Christopher-Ray Lenz	Fraktionsvorsitzender	Die FRAKTION

vom Magistrat

Dr. Andreas Viertelhausen Bürgermeister

von der Verwaltung

Jacques Winterkamp
Grischa Wunderlich
Michael Gath

Rechtsamt
Amt für Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung

vom Büro der Stadtverordnetenversammlung

Herr Frels, als Schriftführer
Frau John

außerdem war anwesend

Herr Adler, Planungsbüro Fischer, Wettenberg (zu TOP 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.

Die Ausschussmitglieder bestätigten einstimmig die nachstehende

Tagesordnung:

- 1 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 06.02.2023**
- 2 Wahl einer/eines stellv. Ausschussvorsitzenden**
- 3 Bebauungsplan Hermannstein Nr. 8 "Dillfeld", 4. Änderung
- Satzungsbeschluss -
Vorlage: 0731/23 - I/241**
- 4 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 6. Änderung
- Einleitungsbeschluss -
Vorlage: 0721/23 - I/237**
- 5 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
82. Änderung des Flächennutzungsplans
- Einleitungsbeschluss -
Vorlage: 0722/23 - I/238**
- 6 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 213 "Dalheim", 7. Änderung
- Einleitungsbeschluss -
Vorlage: 0723/23 - I/239**
- 7 Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)
-Vorkaufsrechtssatzung Dalheim-Zentrum-
Vorlage: 0724/23 - I/240**

- 8 **Vorkaufsrechtssatzung Altstadt**
Vorlage: 0715/23 - I/232
- 9 **Vorkaufsrechtssatzung Nördliche Langgasse**
Vorlage: 0716/23 - I/233
- 10 **Grundhafte Erneuerung der 'Herbert-Flender-Straße' in der Kernstadt**
Vorlage: 0684/23 - I/229
- 11 **Änderung der Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken vom 23.05.2019**
Vorlage: 0720/23 - I/236
- 12 **Grundstücksankauf Lahn-Dill-Kreis einer Teilfläche von ca. 1.854 qm des Grundstückes Gemarkung Nauborn, Flur 21, Flurstück 54 und 55, Bereich K376/Honigmühle**
Vorlage: 0718/23 - I/234
- 13 **Grundstücksverkauf PROMIX Solutions GmbH, Wetzlar**
Vorlage: 0730/23 - II/39
- 14 **Verschiedenes**

Zu 1 Mitteilungen, Anfragen, Niederschrift vom 06.02.2023

Mitteilungen

Vortragsabend Archäologie

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** teilte mit, dass der geplante „Vortragsabend Archäologie“ am 04.04.2023 verschoben wird. Herr Georg habe um Verschiebung des Termins gebeten, weil die Grabungen noch nicht abgeschlossen seien. Ein neuer Termin sei für Juni dieses Jahres geplant.

Haus der Jugend

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte zum Fortgang der Sanierung des „Hauses der Jugend“. Aktuell sei ein Kran gestellt, so dass die örtliche Verkehrsführung für einige Wochen geändert werden müsse.

Neuvergabe von Adressen

Im Bereich der Neubaugebiete Johannisacker in Dutenhofen und Schattenlänge in Münchholzhausen gebe es im Bereich der Bestandsbebauung das Erfordernis, neue Adressen zu vergeben. Die Ortsvorsteher seien informiert. Die Betroffenen wurden bzw. werden angeschrieben, so Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n**.

Baumaßnahme Friedrich-Ebert-Platz

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** berichtete zum Baufortschritt und informierte, dass bei der Baustelle der enwag nicht kartierte Graugussrohre aufgetaucht seien, welche nun auch getauscht werden müssten. Dadurch verzögere sich die Baustelle um mehrere Wochen.

Bushaltestelle Nonnenmühle

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte, dass die Anfrage der CDU schriftlich beantwortet wurde.

Anfragen

Parkhaus Goethestraße

Stv. **S c h ä f e r** erkundigte sich nach dem geplanten Baubeginn des Parkhauses Goethestraße. Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erklärte, dass aktuell eine Prüfung erfolge, ob durch Veränderungen günstiger gebaut werden könne. Hierzu werde die SEG eine Entscheidung treffen. Der Baubeginn solle im Kalenderjahr 2023 erfolgen.

Geplante Bebauung Auf dem Hauserberg

Stv. **S c h ä f e r** bezog sich auf eine Anfrage nach der geplanten Bebauung im Bereich Hauserberg 10 in einer vorangegangenen Ausschusssitzung und legte dazu schriftlich einen Fragenkatalog vor (s. Anlage). Er bat, die Fragen bis zur nächsten Ausschusssitzung am 02.05.2023 zu beantworten. Außerdem bat er um Vorlage eines Planes. Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** sagte schriftliche Beantwortung zu. Des Weiteren wolle er versuchen, vom Bauherrn einen Plan für das Bauvorhaben zu bekommen.

Nachverdichtungskonzept

Stv. **W i n k e l m a n n** erkundigte sich nach dem Sachstand zur Erstellung des Nachverdichtungskonzeptes. Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** teilte mit, dass das Konzept im Rohentwurf fertig sei und aktuell die abschließende Bearbeitung erfolge. Die Einbringung einer entsprechenden Beschlussvorlage solle noch vor der Sommerpause erfolgen.

Pflastersteine Altstadt

Stv. **S c h a r m a n n** fragte zu den in der Altstadt neu verlegten Pflastersteinen nach und wollte wissen, wie die weitere Vorgehensweise bei den vorhandenen Schadstellen sei. Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** informierte, dass Beschädigungen bekannt seien und diese durch die enwag im Rahmen der Mängelgewährleistung abgearbeitet werden.

Niederschrift vom 06.02.2023

Stv. S c h a u s bat darum, die Niederschrift wie folgt zu ändern:

Seite 7, Absatz 2: "... im Gewerbegebiet Nord zu errichten" zu ändern in: „... **in einem anderen** Gewerbegebiet zu errichten“.

Die Niederschrift wurde unter Berücksichtigung der o. g. Änderung einstimmig genehmigt.

Zu 2 Wahl einer/eines stellv. Ausschussvorsitzenden

Auf Nachfrage von AV L a u b e r - N ö l l wurde **Stve. Pfeiffer-Scherf** durch Stv. W i n k e l m a n n als Wahlvorschlag genannt. Weitere Wahlvorschläge gab es nicht. Ebenso beantragte auf Nachfrage von AV L a u b e r - N ö l l kein Mandatsträger eine geheime Wahl, so dass per Handzeichen mit folgendem Ergebnis abgestimmt wurde:

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

Stve. P f e i f f e r - S c h e r f erklärte anschließend, dass sie die Wahl annehme.

Zu 3 Bebauungsplan Hermannstein Nr. 8 "Dillfeld", 4. Änderung - Satzungsbeschluss - Vorlage: 0731/23 - I/241

Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n erläuterte die Beschlussvorlage. Im Rahmen der Aussprache wurde die Vorgehensweise zur Umsiedlung von betroffenen Tierarten erläutert, die aufgrund einer Potenzialanalyse und späteren Tierfunden erfolgt.

Stv. K ö r t i n g befürwortete die geplante Investition der Firma Carl Zeiss, die einer dauerhaften Sicherung des Standortes Wetzlar diene.

Auf Frage von Stv. S c h a r m a n n sagte Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n zu, die voraussichtliche Höhe der Baumaßnahme der Fa. Zeiss über das Protokoll zur Kenntnis zu geben. (Red. Anmerkung: Zum Protokoll wurde durch Bgm. Dr. Viertelhausen mitgeteilt, dass die Höhe des neuen Gebäudes 25 m betrage) .

Stv. W i n k e l m a n n erkundigte sich nach den Planungen für die künftige Verkehrslenkung. Bgm. Dr. V i e r t e l h a u s e n verwies auf die aktuelle Erstellung des Nahverkehrsplanes. Die Entwicklung der Verkehrsströme habe man im Blick, evtl. könnte eine Buslinie zum Dillfeld geführt werden.

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

**Zu 4 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Kernstadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 402 „Bahnhofstraße“, 6. Änderung
- Einleitungsbeschluss -
Vorlage: 0721/23 - I/237**

Bgm. Dr. Viertelhausen erläuterte die Beschlussvorlage und den aktuellen Sachstand zum Verfahren im Rahmen des Normenkontrollantrages. Stv. Scharmann erkundigte sich nach dem erweiterten Geltungsbereich. Bgm. Dr. Viertelhausen erläuterte die Planungen, die der Fehlerkorrektur dienen. Stv. Schaus fragte nach den Auswirkungen der Änderung. Bgm. Dr. Viertelhausen erklärte, dass für die dortigen Gebäude Bestandsschutz bestünde und eine Bebauung möglich sei. Auf Nachfrage von Stv. Pohl informierte Bgm. Dr. Viertelhausen zu vorhandenen Parkflächen für das örtliche Restaurant und die Diskothek.

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

**Zu 5 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
82. Änderung des Flächennutzungsplans
- Einleitungsbeschluss -
Vorlage: 0722/23 - I/238**

Bgm. Dr. Viertelhausen erläuterte die Beschlussvorlagen zu den Tagesordnungspunkten 5, 6 und 7 gemeinsam und erklärte die bauliche Situation vor Ort. Man wolle das Areal ordnen und den Grundstückseigentümern eine Chance zur Weiterentwicklung geben.

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

**Zu 6 Bauleitplanung der Stadt Wetzlar, Gemarkung Wetzlar
Bebauungsplan Nr. 213 "Dalheim", 7. Änderung
- Einleitungsbeschluss -
Vorlage: 0723/23 - I/239**

Die Erläuterung der Beschlussvorlage erfolgte durch Bgm. Dr. Viertelhausen gemeinsam mit TOP 5 und TOP 7.

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

**Zu 7 Satzung über ein Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Baugesetzbuch (BauGB)
-Vorkaufsrechtssatzung Dalheim-Zentrum-
Vorlage: 0724/23 - I/240**

Die Erläuterung der Beschlussvorlage erfolgte durch Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** gemeinsam mit TOP 5 und TOP 6.

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

**Zu 8 Vorkaufsrechtssatzung Altstadt
Vorlage: 0715/23 - I/232**

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlagen zu den Tagesordnungspunkten 8 und 9 gemeinsam und informierte über die Verbindung zum Rahmenplan Altstadt. Weiterhin erklärte er die Vorgehensweise zur Anwendung des Vorkaufsrechts.

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

**Zu 9 Vorkaufsrechtssatzung Nördliche Langgasse
Vorlage: 0716/23 - I/233**

Die Erläuterung der Beschlussvorlage erfolgte durch Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** gemeinsam mit TOP 8 und wurde dort protokolliert.

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

**Zu 10 Grundhafte Erneuerung der 'Herbert-Flender-Straße' in der Kernstadt
Vorlage: 0684/23 - I/229**

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlage. Auf Nachfrage von Stv. **S c h a r m a n n** erklärte er, dass es sich hier um eine Sackgasse handele und daher ein gesonderter Radweg nicht geplant sei.

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

**Zu 11 Änderung der Richtlinien für die Vergabe von städtischen Baugrundstücken vom 23.05.2019
Vorlage: 0720/23 - I/236**

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Chronologie der bisherigen Beratungen zur Thematik und informierte zur nun vorliegenden Beschlussvorlage des Magistrats. Es seien insbesondere die Themen Weiterverkauf von Eigentum, Wartezeit, Förderung des Ehrenamtes, Wertgrenzen und die Wertung in einem Punktesystem überarbeitet worden.

Auf Nachfrage von FrkV **W a g n e r** informierte Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n**, dass es trotz steigender Bau- und Zinskosten eine große Nachfrage nach Baugrundstücken gebe.

Stv. **S c h a u s** monierte, dass die bis 2019 gültige Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken, die einen Preisnachlass für junge Familien regelte, geändert worden sei und sprach sich dafür aus, dass man diese Regelung wieder einführen solle. Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erklärte, dass die Richtlinie in 2019 geändert werden musste, weil sie nicht im Einklang mit Regelungen der EU gestanden habe.

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

**Zu 12 Grundstücksankauf Lahn-Dill-Kreis einer Teilfläche von ca. 1.854 qm des Grundstückes Gemarkung Nauborn, Flur 21, Flurstück 54 und 55, Bereich K376/Honigmühle
Vorlage: 0718/23 - I/234**

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlage. Auf Nachfrage von Stv. **S c h a r m a n n** erklärte er, dass die Stadt Wetzlar für die bauliche Unterhaltung des örtlichen Wasserbeckens zuständig sei und damit auch für die einseitige Sicherung des Dammes.

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

**Zu 13 Grundstücksverkauf
PROMIX Solutions GmbH, Wetzlar
Vorlage: 0730/23 - II/39**

Bgm. Dr. **V i e r t e l h a u s e n** erläuterte die Beschlussvorlage, die der Erweiterung des angrenzenden Firmengeländes diene.

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

Zu 14 Verschiedenes

Keine Wortmeldungen.

AV **L a u b e r - N ö l l** schloss, nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorlagen, die 17. 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