

## Die Bürgermeisterin

Universitätsstadt Gießen · Dezernat II · Postfach 11 08 20 · 35353 Gießen

Herrn  
Stadtverordneten Michael Janitzki  
über  
das Büro der  
Stadtverordnetenversammlung

Berliner Platz 1  
35390 Gießen

■ Telefon: 0641 306 - 1004/1016

Telefax: 0641 306 - 2015

E-Mail: [gerda.weigel-greulich@giessen.de](mailto:gerda.weigel-greulich@giessen.de)  
[sandra.siebert@giessen.de](mailto:sandra.siebert@giessen.de)

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom  
10.03.2015

Unser Zeichen

II-Wei./rl.- ANF/2642/2015

Datum

16. März 2015

### **Bauvorhaben der Deutschen Reihenhaus AG, Ecke Carlo-Mierendorff/Wilhelm-Leuschner-Straße**

### **Beantwortung der Anfrage der Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen vom 10.03.15, ANF/2642/2015 gemäß § 30 GO**

Sehr geehrter Herr Janitzki,

wir beantworten Ihre Anfrage wie folgt:

#### Vorbemerkung Magistrat:

Seit etwa 10 Jahren gab es zahlreiche Versuche zur Vermarktung zweier unbebauter Grundstücke an der Paul-Schneider-Straße durch den ursprünglichen Eigentümer, eine Versicherung, sowie zuletzt eine Frankfurter Immobiliengesellschaft. Unter Einbindung des Stadtplanungsamtes konnte Anfang 2013 ein Verkauf an die Deutsche Reihenhaus AG zur Errichtung von kostengünstigen Reihenhäusern realisiert werden.

Ab Herbst 2012 wurden in diesem Zusammenhang unterschiedliche Nutzungskonzepte verschiedener Bewerber geprüft, wobei sich eine Reihenhäuser-Bebauung – auch im Zusammenhang mit den Planungszielen des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes GI 05/14 „Wilhelm-Leuschner-Straße“ – als die städtebaulich wünschenswerte Variante heraus gestellt hat.

Für den damals abgestimmten Umfang der Neubebauung wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf den folgenden Grundlagen definiert und mit den Planer/-innen der Deutschen Reihenhaus AG abstimmt:

- Der Flächennutzungsplan stellt eine Mischbaufläche im Bestand dar.

- Der entsprechende Bereich ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Umfeld Wohnen, Büro- und Dienstleistungen sowie Schule gemäß § 34 Abs. 1 BauGB als Mischgebiet einzuordnen.
- Der gemäß § 34 klar abgrenzbare Einfügungsspielraum für das Maß der baulichen Nutzung (GRZ: max. 0,6, GFZ: max. 1,2, bis 3 Vollgeschosse zulässig), der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise auch mit größeren Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zulässig, ist eindeutig.
- Die Erschließung ist gesichert.

Von Ende 2013 bis Herbst 2014 wurde das Bauvorhaben mit 38 Reihenhäusern nach erteilter Baugenehmigung errichtet.

Im Frühjahr 2014 kam die Deutsche Reihenhäuser AG erneut auf die Stadt zu. Sie kündigte an, dass aufgrund der erfolgreichen Vermarktung der 38 Reihenhäuser und einer erfolgten Abstimmung mit der Frankfurter Immobiliengesellschaft als Eigentümerin des verbliebenen Versicherungsgebäudes mit Parkplatz an der Ecke Carlo-Mierendorff-Straße/Wilhelm-Leuschner-Straße ein Rückbau dieser Anlagen zu Gunsten der Realisierung für 52 weitere Reihenhäuser beabsichtigt ist.

Zunächst wurde verwaltungsintern geklärt, dass

- das Versicherungsgebäude schon seit geraumer Zeit nur noch zu etwa einem Drittel seiner Nutzfläche belegt war und trotz vielfacher Vermarktungsbemühungen eine Vollbelegung durch Ansiedlung weiterer Firmen und den entsprechenden Arbeitsplätzen sowie ein Umbau zu anderen Nutzungszwecken aus verschiedenen Gründen nicht möglich ist und
- die im Gebäude noch vorhandene Versicherung einen Teil der Arbeitsplätze durch Anmietung einer geeigneten Bürofläche in der Gießener Innenstadt im Stadtgebiet erhält.

In der anschließenden stadtinternen Abstimmung wurden erneut auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB Planungsanforderungen u.a. für

- die Erhaltung bzw. teilweise Neutrassierung des durch beide Bauabschnitte verlaufenden städtischen Fuß- und Schulweges auf Kosten des Investors,
- die Lage der Grundstückszufahrten sowie
- die Ersatzanpflanzungen von Baumreihen entlang der öffentlichen Straßen sowie im Baugebiet sowie dessen Mindestbegrünung definiert.

Der Baumbestand mit ca. 100 Bäume unterschiedlichster Art, Größe und Qualität, jedoch aufgrund des Alters von 30-40 Jahren artenschutzrechtlich ohne besondere Bedeutung wurde nicht kartiert und detailliert begutachtet, da es sich um eine private Baumaßnahme auf einem privaten Grundstück handelte.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein Großteil des straßenseitigen Baumbestandes aufgrund

- a) der Größe des Kronen- also auch Wurzelbereiches,

- b) des spezifischen Zustandes hinsichtlich der Verkehrssicherung gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche und insbesondere
- c) der Nähe zu zwei im Straßenraum vorhandenen Fernleitungen (Gas, Strom) sowie fehlendem Wurzelschutz und daraus resultierendem Beeinträchtigungs-Risiko für den Leitungsbestand

mittelfristig und unabhängig vom Bauvorhaben hätte beseitigt werden müssen.

Im Rahmen der konzeptionellen Abstimmung wurde daher zur Steigerung der Wohnumfeldqualität und Aufwertung des Straßenraumes ein sinnvoller Ersatz durch die Neuanpflanzung von insgesamt rund 60 Bäumen abgestimmt.

#### Fragen:

1. *Welche Gründe (eventuell auch Arbeitsüberlastung?) haben zu der Entscheidung geführt, für solch ein umfangreiches Vorhaben keinen Bebauungsplan vorzulegen?*

#### Antwort Magistrat:

Die Entscheidung für oder gegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes hängt grundsätzlich nicht von der tatsächlich seit Jahren sehr hohen Arbeitsbelastung im Stadtplanungsamt ab. Falls ein Bebauungsplan erforderlich ist und aufgrund der Arbeitsbelastung nicht zeitnah erstellt und betreut werden kann, muss das vorliegende Bauvorhaben gestrichen bzw. zeitlich verschoben oder externe Zuarbeit in Anspruch genommen werden.

Die Aufstellungsnotwendigkeit für einen Bebauungsplan ergibt sich alleine aus der bei jedem bezüglich des Umfangs oder der Auswirkungen größeren Bauvorhaben zu prüfenden Begründbarkeit des Planerfordernisses gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Demnach haben die Gemeinden die Bauleitpläne bzw. Bebauungspläne „aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Aus der diesbezüglichen einschlägigen Rechtskommentierung und Rechtsprechung ergibt sich ein eindeutiger Bewertungsrahmen, wonach das Planerfordernis im Einzelfall zu prüfen ist. Im Wesentlichen kann im unbeplanten Innenbereich dieser Prüfungsvorgang auf folgende Fragen reduziert werden:

- Ist ein städtebaulicher Regelungsbedarf oder eine Konfliktlage erkennbar, die nicht mehr auf der Grundlage des § 34 BauGB gesteuert bzw. im Wege einer Abwägung bewältigt werden können?
- Sind durch das konkrete Bauvorhaben bodenrechtliche Spannungen zu erwarten?
- Entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben des Flächennutzungsplanes?
- Ist die Erschließung ausreichend gesichert?
- Sind die Grundstücke für die beabsichtigte Bebauung verfügbar und geeignet?
- Lässt sich das Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB abschließend planungsrechtlich beurteilen bzw. reicht § 34 BauGB für eine planungsrechtliche Zustimmung aus?

Alle diese Prüfkriterien konnten bei dem zu beurteilenden Neubauvorhaben der Deutschen Reihenhause AG derart beschieden werden, dass kein Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet werden konnte bzw. musste.

### *1. Zusatzfrage*

*Hätte nicht die Stadt durch einen Bebauungsplan mehr Einfluss auf das Bauvorhaben nehmen können, z.B. um einen Teil der Bäume zu erhalten oder einen Anschluss an die Fernwärme zu erreichen?*

#### Antwort Magistrat:

Nein.

Ein Bebauungsplan hätte nach Einschätzung und langjähriger Erfahrung des Stadtplanungsamtes auch kein anderes Ergebnis gehabt.

Der Baumbestand wurde im Rahmen der Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren sowie auch durch das Stadtplanungsamt als nicht erhaltenswürdig angesehen, zumal

- a) die Pflanzanordnung des Großparkplatzes räumlich in keinem Fall mit den Anforderungen einer Reihenhauseanlage hätte koordiniert werden können,
- b) etliche Großbäume entlang der öffentlichen Straßen mittlerweile in Konflikt mit den unterirdischen Leitungstrassen sowie den Anforderungen der Verkehrssicherung geraten sind.

Die Fernwärmeversorgung der gesamten Reihenhause-Siedlung wurde auf Anregung des Stadtplanungsamtes direkt zwischen der Deutschen Reihenhause AG und den Stadtwerken Gießen vereinbart.

Ein Bebauungsplan kann diese Versorgungsart leider nicht mehr festsetzen, da die Ermächtigungsgrundlage des § 81 HBO seit einigen Jahren weg gefallen ist.

### *2. Zusatzfrage*

*Warum hat die Bürgermeisterin nicht die Notwendigkeit gesehen, die Öffentlichkeit über solch ein umfangreiches Bauvorhaben, bevor die ersten Arbeiten beginnen, zu informieren?*

#### Antwort Magistrat:

Eine derartige Information bei privaten Bauvorhaben auch dieser Größenordnung ist bisher keine übliche Praxis. Regelmäßig berichten die Investoren oder Bauträger von sich aus rechtzeitig vor Baubeginn.

Das Stadtplanungsamt hat darüber hinaus den ersten Bauabschnitt (38 Reihenhause-Einheiten) in seiner Gesamtschau über die absehbaren größeren Wohnungs-Neubauvorhaben im Februar 2014 im Bauausschuss mit dargestellt.

### *3. Zusatzfrage der Fraktion*

*Welche Vorteile hat der Eigentümer dadurch, dass er ohne Bebauungsplan bauen kann?*

Antwort Magistrat:

Dieser Eigentümer hat wie jeder andere Eigentümer und Häuslebauer im Sinne der Gleichbehandlung den Vorteil, bei einer nach § 34 BauGB genehmigungsfähigen Bebauungskonzeption Zeit und Kosten einzusparen.

Wie zu Frage 1 aber schon erläutert, kommt es bei der Entscheidung über die Notwendigkeit einer Bebauungsplanung nicht auf die verfügbaren Kapazitäten der Stadtverwaltung oder die Vorteile oder Nachteile für den Investor an, sondern alleine auf die Begründbarkeit eines Planerfordernisses. Eine Kommune kann nicht willkürlich einen Bebauungsplan auflegen, wenn keine mit den allgemeinen und speziellen Zielen der Kommune konfligierenden Planungen erkennbar sind.

Mit freundlichen Grüßen



Gerda Weigel-Greilich  
Bürgermeisterin

**Verteiler:**

Magistrat  
SPD-Fraktion  
CDU-Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen  
FW-Fraktion  
DIE.Linke-Fraktion  
FDP-Fraktion  
Piraten-Fraktion  
Fraktion Linkes Bündnis/Bürgerliste Gießen