

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

Herrn
Dr. Rainer Liedtke
Wilhelmstraße 56a
35392 Gießen

Berliner Platz 1
35390 Gießen

■ Telefon: 0641 306 – 1004/1016
Telefax: 0641 306 - 2015
E-Mail: gerda.weigel-greulich@giessen.de
sandra.siebert@giessen.de

Ihr Zeichen

Ihr Schreiben vom
29.10.2013

Unser Zeichen

II-Wei./si.- ANF/1825/2013

Datum

05. November 2013

**Anfrage gem. § 31 GO des Herrn Dr. Liedtke vom 29.10.2013 zum B-Planvorentwurf
"Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße"
- ANF/1825/2013**

Sehr geehrter Herr Dr. Liedtke,

Ihre Fragen können wie folgt beantwortet werden:

"Erläuterung

Ich bin als Anwohner der Wilhelmstr. 56a direkt von der geplanten Bebauung des unteren Teils des „Poppe-Areals“ mit einem dreigeschossigen / plus Staffelgeschoß Wohngebäudes betroffen. Als ich meine Eigentumswohnung im Jahr 2005 (Neubau) erwarb, wurde mir von Seiten des Verkäufers, der GWH Kassel, versichert, dass das rückwärtige Areal („Poppe Park“) aufgrund von Denkmalschutzaufgaben unverbaubar sei. Ich habe dies anhand von im Internet bereitgestellten Karten des Landesamts für Denkmalschutz überprüft und gesehen, dass der gesamte Park hinter der Poppe-Villa bis hinunter an die Grenze des Grundstücks Wilhelmstr. 56a dort als denkmalgeschützt eingezeichnet war. Dies schloss ein „Dreieck“ mit ein, das bis an die Grundstücksgrenze ging.

Diese Einsichtnahme versicherte mir, dass die Aussage des Verkäufers glaubhaft ist.

Nun musste ich erfahren, dass der Denkmalschutz nicht nur im „Dreieck“, sondern auch in der darüber liegenden Parzelle (zum Teil) aufgehoben worden ist, um eine Bebauung des Geländes mit Wohnungseigentum zu ermöglichen.

Die ursprünglich vom Stadtparlament beschlossene Fläche des Bebauungsplans "Leihgesterner Weg/Elsa-Brandström-Straße" einschließlich der Begründung erschien sehr logisch. Die Ostseite der Ebelstraße ist nicht überplant. In der Wilhelmstraße konnten in den letzten Jahren mangels Bebauungsplan in zweiter Reihe ein für das Viertel untypisches Gebäude in zweiter Reihe erstellt werden, dem weitere folgen könnten."



Gießen 2014
5. Hessische
LANDES
GARTEN
SCHAU
26. April – 05. Oktober

Frage:

Unter welchen Umständen ist es möglich, einen Denkmalschutz einfach aufzuheben? Zählen die Interessen eines Investors, eine profitable Bebauung vorzunehmen, zu solchen Gründen? Lässt sich nachvollziehen, warum einst der Denkmalschutz bis an den unteren Rand des Parks geschaffen wurde? Wer entschädigt betroffene Anwohner, die im Vertrauen auf „Unverbaubarkeit“ einen höheren Preis für Immobilien gezahlt haben, wenn durch diese Änderungen der Wert ihrer Immobilien signifikant sinkt?

Antwort:

Der Denkmalschutz ist unabhängig von der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung kann keinen Denkmalschutz aufheben, vielmehr werden denkmalrechtliche Festlegungen nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Es gab im Mai und Juni diesen Jahres Begehungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, auch der zuständigen Gartendenkmalpflege, die gezeigt haben, dass für die Denkmalausweisung die bestehende Parzellengrenze maßgeblich zu sein scheint. Das in der Topographie verzeichnete zusätzliche "Dreieck" lässt sich im Gelände tatsächlich nicht nachvollziehen und ist damit unzutreffend. Die Ausweisung müsste hier dementsprechend korrigiert werden. Eine abschließende denkmalfachliche Stellungnahme und die entsprechende Umsetzung hierzu in Form einer Aktualisierung des Denkmalsbuches sind dem Stadtplanungsamt noch nicht bekannt.

Die Frage der Bebaubarkeit von Grundstücken richtet sich im bisher unbeplanten Innenbereich nach einer Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Inwiefern bereits durch den Bau des Wohnhauses des Anfragers in zweiter Reihe eine Bebauung auch benachbarter und erschlossener Grundstücke im Blockinnenbereich genehmigungsfähig wurde, ist im Einzelfall zu prüfen. Ein grundsätzliches Recht auf „Unverbaubarkeit“ der Nachbarschaft besteht nicht. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und des Nachbarschutzes wird insbesondere durch die Einhaltung der Hessischen Bauordnung gesichert. Es gibt grundsätzlich keinen Anspruch auf Entschädigung wegen Wertverlusten aufgrund eines eingeschränkten Fernblickes in Innenstadtlage oder auch wegen einer von Aussagen Dritter im Zuge eines Wohnungsverkaufs abweichender städtebaulicher Entwicklungen.

Erläuterung

Soweit mir bekannt, hat der Investor, Herr Beitlich, von sich aus versichert, die am Hang des Poppe-Geländes befindliche Begrünung durch zahlreiche große Bäume nicht durch seine Bebauungspläne zu beeinträchtigen. Dies ist prinzipiell lobenswert.

1. Zusatzfrage:

Ist sich der Bauausschuss bewusst, dass im Falle einer Bebauung des unteren „Poppe-Park“ mit dem genannten Gebäude dieser Vorsatz unmöglich eingehalten werden kann? Allein schon um einen Baukran zu installieren, müsste eine Reihe von Bäumen, die weit in das Baufenster hineinragen, massiv beschnitten oder ggf. gefällt werden. Wer stellt sicher, dass es beim Bau nicht zu „Unfällen“ kommt, in denen Bäume so stark beschädigt werden, dass deren Fällen „leider“ nicht zu umgehen war?

Antwort:

Für den geplanten Neubau unterhalb des Poppe-Parks müssten vier kleinere Obstbäume weichen. Der Baumgürtel im Hangbereich der Eiskeller wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Da sich einzelne Bäume – wie jegliche Natur - mit der Zeit verändern, kann ein Beschneiden oder eine Fällung aus Verkehrssicherungsgründen notwendig werden. Dies ist auch jetzt schon erlaubt, falls es zum Schutz der derzeitigen Nachbarbebauung notwendig ist. Dass die Ansprüche an die Verkehrssicherheit durch die heranrückende Bebauung steigen, ist nicht abzustreiten. Allerdings ist eine optische Beeinträchtigung durch diese Maßnahmen nicht zu befürchten, da der Charakter des Gehölzbestands erhalten bleiben muss (ggf. durch Nachpflanzungen). Falls Höhlenbäume gefällt werden müssen, müssen artenschutzrechtliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen (künstliche Bruthöhlen, Nistkästen) ausgeglichen werden.

Es ist nicht vorgesehen, dass Bäume am Hang zum Zwecke der Baueinrichtung gefällt werden sollen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass - zusätzlich zur Erhaltung des bestehenden Bestands - im Bebauungsplan die Festsetzung eines 3 m breiten Grünstreifens zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenze zum Anfrager hin vorgesehen ist. Neben diesem sind auch noch weitere vier Bäume im Bereich der geplanten Stellplatzanlage für den Neubau anzupflanzen.

2. Zusatzfrage:

Ist dem Bauausschuss darüber hinaus klar, dass die neuen Eigentümer des Gebäudes (Käufer der Eigentumswohnungen, die eine neue WEG bilden) sich in keiner Weise an diesen Vorsatz gebunden fühlen müssen und nach Hessischem Nachbarschaftsrecht völlig legal eine erhebliche Abholzung des Waldes und auch benachbarter Bäume Richtung Ebelstr. verlangen können? Ein in diesem Baufenster errichtetes Gebäude befände sich fast immer im Vollschatten, hätte u. U. im Hochsommer ein wenig direkte Sonneneinstrahlung bei Sonne im Zenit. Zur Süd-, Südwest- und Westseite wäre es von bis zu 25 m hohen Bäumen umgeben, die sich direkt vor den Fenstern der Anwohner befänden.

Antwort:

Der Beseitigungsanspruch nach dem Nachbarrecht gilt nur für neu angepflanzte Gehölze. Außerdem gilt das Nachbarrecht für alle Grundstückseigentümer, also hier auch schon jetzt vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Der Erhalt und die Pflege der an die Gärten der Ebelstraße grenzenden denkmalgeschützten Parkanlage unterliegen den Anforderungen gartendenkmalpflegerischer Belange.

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