

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1339/2023**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 14.02.2023

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 - Kr/Fö - 2335  
 Verfasser/-in: Kron, Gabriele

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Klima-, Umwelt- und Naturschutz, Stadtentwicklung, Energie und Verkehr		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Aufstellung eines Bebauungsplanes GI 01/44 "Südanlage/Goethestraße"**

**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss**

**- Antrag des Magistrats vom 14.02.2023 -**

#### Antrag:

- „1. Die seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 und § 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Das in der Anlage 1 dargestellte Prüfergebnis wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplan GI 01/44 ‚Südanlage/Goethestraße‘ (Anlage 2) wird mit den zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen in Anlage 3) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 4) wird beschlossen.
3. Die eigenständigen, gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan integrierten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 Hessische Bauordnung/HBO (Teil B der textlichen Festsetzungen, Anlage 3) werden als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

#### Begründung:

Anlass der Einleitung dieses Bebauungsplanverfahrens war eine Bauvoranfrage in 2018, welche den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit bis zu 24 Wohneinheiten und jeweils vier Vollgeschossen auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau (EKHN) in der Südanlage 13/Lonystraße 13 beinhaltete. Durch diese geplante

Neubebauung mit ihren notwendigen Stellplätzen wäre der im Blockinnenbereich verbliebene wertvolle Baum- und Grünbestand vollständig beseitigt worden.

Mit diesem Bebauungsplan werden im Rahmen einer geordneten und nachhaltigen Innenentwicklung sowohl der Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen gesichert als auch eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung ermöglicht.

#### Geltungsbereich und Ziele der Bebauungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in zentraler Innenstadtlage, in Gegenlage zur Johanneskirche am Anlagenring. Er wird begrenzt im Norden durch die Straße Südanlage, im Osten durch die Goethestraße und im Süden durch die Lonystraße. Im Westen berücksichtigt die Abgrenzung den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Südanlage 16 und endet dementsprechend an der Flurstücksgrenze zu dem Grundstück Südanlage 16 A+B. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 14.500 m<sup>2</sup>.

Wie vorhergehend beschrieben und im benachbarten Bebauungsplanverfahren „Südanlage/Bismarckstraße“ schon erreicht, soll auch mit diesem Bebauungsplan eine städtebaulich verträgliche Ordnung und Entwicklung im Bereich der Südanlage gesichert werden. Dabei sollen einerseits eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht sowie andererseits vorhandene Grünstrukturen entwickelt und abgesichert werden.

Entsprechend kommt auch in diesem Plangebiet der Wahrung der vorhandenen hochwertigen Wohn- und Grünqualitäten eine besondere Bedeutung zu. Auch hier sollen die freien Flächen im Blockinnenbereich in einer städtebaulich angepassten Dichte baulich nutzbar gemacht werden, soweit umweltbezogene Belange (Grünordnung, Klima, Artenschutz und -vielfalt) nicht entgegenstehen.

Insbesondere auf dem Kirchengrundstück Südanlage 13 befinden sich derzeit zahlreiche Gehölze, darunter auch erhaltenswerte Bäume. Dieser Vegetationsbestand besitzt nach Städtischem Klimagutachten (2014) eine hohe humanbioklimatische Bedeutung für das Gebiet. Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimagutachtens sollten hier weitere bauliche Verdichtungen vermieden werden.

Zu berücksichtigen ist zudem die Sicherung einer weiterhin hohen Wohnqualität, einschließlich der Freiflächen- und Grünqualität im Wohnumfeld.

Die städtebauliche Denkmalpflege ist im gesamten Plangeltungsbereich in Bezug auf Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild zu beachten. Neubauten müssen sich in das Prinzip der gründerzeitlichen Blockrandstruktur, geprägt durch eine massive, hohe Randbebauung und nur kleinere, niedrigere Hinterhof-Gebäuden, verträglich einfügen.

Ursprünglich sollte für den die städtebaulich-historische Baustruktur erheblich störenden Verwaltungskomplex des staatlichen Versorgungsamtes im Bebauungsplanverfahren eine langfristige Nachfolge-Bebauung abgestimmt werden, die auch zur Neuanlage/Erweiterung einer Grünfläche im Blockinnenbereich führen würde, dies aber unter dem Vorbehalt einer Verlegungsentscheidung des Landes Hessen. Zwischenzeitlich haben aber diesbezügliche Anfragen beim Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen gezeigt, dass diese Landesimmobilie nicht zur Disposition steht und ihr Bestand im Bebauungsplan nachvollzogen werden muss.

## Verfahren und Beteiligungsergebnisse

### 1. Verfahrensart

Dieser Bebauungsplan dient der Förderung der Innenentwicklung im bebauten Innenbereich. Aufgrund der kleinen Plangebietsgröße innerhalb des Plangebietes - und auch unter Einberechnung des beschleunigten Bebauungsplanes „Südanlage/Bismarckstraße“, der in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurde – wird eine zulässige Grundfläche von weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Bebauungsplan konnte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden. Somit entfielen die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 war ebenfalls nicht anzuwenden, aber im Rahmen der Bebauungsplanerstellung wurden die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange dennoch sachgerecht berücksichtigt.

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2018 eingeleitet.

Der Aufstellungsbeschluss, die Verfahrensart sowie Ort und Zeitpunkt der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden am 20.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Anschließend fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens und dessen allgemeine Ziele und wesentlichen Auswirkungen vom 22.10.2018 bis 09.11.2018 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und seine Offenlage wurden von der Stadtverordnetenversammlung am 14.07.2022 beschlossen.

In der Zeit vom 13. 09.2022 bis einschließlich 17.10.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, Klimacheck sowie Gutachten zu Flora- und Fauna, offengelegt. Parallel wurde die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger betroffener Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf durchgeführt.

### 2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Bebauungsplanung, gingen aus der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen ein. In diesen Stellungnahmen wurden konträre Bedenken zur Planung geäußert:

In der ersten Stellungnahme eines Vereins, der ein inklusives Wohnprojekt auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks der Evangelischen Kirche Hessen-Nassau (EKHN), Südanlage 13/Lonystraße 13 verwirklichen wollte, wird die umwelt- und klimaschützende Wirkung des weitgehenden Erhalts der Grünfläche und des Gehölzbestandes in Frage stellt. Stattdessen wird gefordert, die bauliche Nachverdichtung für den sozial verträglichen Wohnungsbau, wie zum Beispiel in Frankfurt am Main angewandt, in den Vordergrund zu stellen. Die Stellungnahme bezieht sich auf eine zuvor in 2018 abgelehnte Bauvoranfrage des Vereins. Die Ablehnung erfolgte, da das Vorhaben sich insbesondere aufgrund seiner geplanten Höhe mit vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren denkmalgeschützten Umgebung einfügte. Die Belange des Denkmalschutzes werden in der Stellungnahme angezweifelt.

In der zweiten eingegangenen Stellungnahme wurden aus der Nachbarschaft erhebliche Bedenken nicht zum Bebauungsplan, sondern zu der ebenda beschriebenen Bauvoranfrage des Vereins zum Neubau zweier viergeschossiger Mehrfamilienhäuser erhoben.

Ohne Aufstellung des Bebauungsplanes wäre nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) eine Bebauung im Blockinnenbereich möglich. Der Bebauungsplanentwurf bietet die Möglichkeit einer gegenüber der Bauvoranfrage des Vereins reduzierten baulichen Lösung, bei gleichzeitiger Sicherung und Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes. Mit einer ermöglichten niedrigeren, sich einfügenden Bebauung werden auch nachbarliche Belange berücksichtigt.

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Bebauung im Blockinnenbereich auf zwei Vollgeschosse für das nördliche Baufenster und drei Vollgeschosse für das südliche Baufenster. Im südlichen, gegenüber der Goethestraße 26 befindlichen Baufenster, ist damit die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse um zwei Vollgeschosse niedriger festgesetzt, als das Bestandsgebäude Goethestraße 26 mit seinen fünf Vollgeschossen aufweist. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung werden durch die von der Hessischen Bauordnung (HBO) eingeforderten einzuhaltenden Abstandsflächen gesichert. Zudem wird ein Abstand von der Baugrenze für die Neubebauung bis zur östlichen Grundstücksgrenze zur Goethestraße Nr. 26 hin von 4,5 m festgesetzt, also weit mehr als der nach der Hessischen Bauordnung notwendige Mindestgrenzabstand von 3 m.

### 3. Beteiligungen zum Entwurf

Zur Entwurfsoffenlage der Bebauungsplanänderung gingen aus der Öffentlichkeit keine Anregungen oder Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein.

Von den 50 beteiligten Behörden, Ämtern und Trägern öffentlicher Belange wurden 25 Stellungnahmen abgegeben. Davon enthielten 15 Stellungnahmen keine abwägungspflichtigen Anregungen oder Hinweise. Weitere 7 Stellungnahmen enthielten Hinweise oder Anregungen vorwiegend redaktioneller oder technischer Art, die der Klarstellung der Planungsinhalte dienen oder rechtliche Hinweise zur baulichen Ausführung des Vorhabens enthielten. Diese konnten berücksichtigt werden, ohne dass es hierbei zu einer wesentlichen inhaltlichen Änderung der Planung mit erneutem Beteiligungserfordernis kam. Nur 3 Stellungnahmen konnten nicht in Gänze berücksichtigt werden und müssen daher abgewogen werden. 25 der angeschriebenen Stellen antworteten nicht.

So wies beispielsweise das Regierungspräsidium Gießen darauf hin, dass der Bebauungsplan nicht gänzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und daher der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden muss. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Zudem wurde entsprechend der Anregung ein Hinweis zur Abfallbehandlung in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Weiter wurden Hinweise und Anregungen

- des Bauordnungsamtes zur rechtssicheren Formulierung der Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu den Schallschutznachweisen,
- des Tiefbauamtes zur Förderung nachhaltiger Mobilität,
- der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gießen zu deren frühzeitigen Beteiligung bei Tiefbaumaßnahmen zu beteiligen,
- des Vermessungsamtes zur Notwendigkeit der Sicherung rückwärtiger Erschließungen und

- der Wirtschaftsförderung zur befürworteten Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen innerhalb des gesamten Plangebietes, sofern sie Wohnnutzungen nicht wesentlich stören

in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung berücksichtigt.

In der Stellungnahme des Rechtsamtes zum Bebauungsplanentwurf wurde u. a. darauf hingewiesen, dass die Beschränkung der Verkaufsflächengröße von Einzelhandelsbetrieben auf 200 m<sup>2</sup> nach aktuellen Rechtsprechungen nicht möglich sei. Da aufgrund der kleinen Grundflächen der Bestandsgebäude im Plangebiet, mit Ausnahme des Versorgungsamtes des Landes Hessen, sowie auch der kleinteiligen Festsetzung von Baufenstern für Neubauten, ohnehin nur Einzelhandelsbetriebe mit eher weniger als 300 m<sup>2</sup> untergebracht werden können, wurde die Begrenzung der Verkaufsflächengröße aus den textlichen Festsetzungen herausgenommen und die Begründung angepasst. Zudem wurde wegen des Hinweises auf fehlende Rechtsgrundlagen zum Verbot von mehrgeschossigen Tiefgaragen die ursprüngliche Festsetzung in einen entsprechenden Hinweis zu erhöhten Grundwasserständen umgewandelt.

Nicht berücksichtigt werden konnte die Stellungnahme der Mittelhessischen Wasserbetriebe, in welcher ein Verzicht auf jegliche Nachverdichtung angesprochen wurde. Der vollständige Erhalt der vorhandenen Grünfläche wäre hinsichtlich klimatischer und Hochwasserbelange sicherlich die beste Lösung. Dieser ist jedoch nicht möglich, weil bereits ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB ein Baurecht im Blockinnenbereich besteht! Privates Eigentum („Baufreiheit“) ist grundgesetzlich in Artikel 14 Grundgesetz (GG) besonders geschützt und damit von hohem Gewicht in der Abwägung. Deswegen können bestehende Baurechte laut einschlägiger Rechtsprechung über einen Bebauungsplan nur eingeschränkt oder aufgehoben werden, wenn die städtebaulichen Allgemein-Belange gewichtiger sind als des Interesse der Eigentümerschaft an dem Erhalt der Baurechte und es keine Planungsalternativen gibt, die sich bei Schonung des Grundeigentums verwirklichen ließen. Weil ohne Bebauungsplan hier bereits ein Baurecht besteht, kann dieses durch den Bebauungsplan nicht vollständig ausgeräumt werden, da sonst ein erheblicher Planungsschaden verursacht werden würde. Hochwasserproblematiken, der Umgang mit Starkregenereignissen und Klimaschutz wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes soweit wie möglich berücksichtigt.

Vom städtischen Amt für Umwelt und Natur wurde angeregt, die Neubaumöglichkeiten im Blockinnenbereich zu reduzieren und den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen. Auch wenn es hinsichtlich humanklimatischer und klimaschützender Belange sinnvoll wäre, einen höheren Begrünungs-/Vegetationsanteil festzusetzen, so ist dies hinsichtlich einer sachgerechten Abwägung privater und öffentlicher Belange nicht rechtssicher durchsetzbar, da, wie bereits vorhergehend ausgeführt, auch ohne Bebauungsplan bereits nach § 34 BauGB ein Baurecht im Blockinnenbereich besteht. Zudem wurde mitgeteilt, dass der Naturschutzbeirat das vom Planungsamt ermittelte Ergebnis des Klimachecks, wonach die Auswirkungen des Bebauungsplanes als nicht relevant zu bewerten sind, nicht nachvollziehen könne. Der Empfehlung, statt Rasengittersteinen nur Rasenwaben als Bodenbefestigungssystem vorzuschreiben konnte ebenfalls nicht gefolgt werden, weil die Möglichkeit Rasengittersteine zu verwenden, als Anreiz dient, um von einer Vollversiegelung Abstand zu nehmen und trotzdem einen ausreichenden Nutzungskomfort, insbesondere für barrierefreie und gehbehindertengerechte Bewegungsflächen erreichen zu können. Der tatsächliche Begrünungsanteil ist daher nachrangig. Eine entsprechende Empfehlung zu Rasenwaben wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Mindestbegrünung, Entsiegelung und Regenwasserbehandlung wurden von der Evangelischen Kirche Hessen Nassau als von der Planung betroffene Grundstückseigentümerin kritisiert, da diese sie zu sehr einschränken würden. Es wurde gemutmaßt, dass eine wirtschaftliche Bebauung des Kirchengrundstücks Südanlage 13/Lonystraße 13 nur sehr eingeschränkt möglich sein würde. Die Einschätzung wird nicht geteilt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine wirtschaftliche Neubebauung, deren Ausmaß aber angesichts der unterschiedlichen zu berücksichtigenden und - vom Bebauungsplan unabhängigen - denkmalrechtlichen Belange begrenzt wird. Die Festsetzungen zu Grünerhalt, Gebäudebegrünung, Baumpflanzungen, Sickerflächen und Maßnahmen des Artenschutzes gewährleisten eine qualitative Innenverdichtung, die der Gesetzgeber in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, auch in Bezug auf den Klimawandel, vorgibt. Die Vorgaben, mit Ausnahme der bereits 2021 mit dem Vertreter der EKHN abgestimmten Erhaltung der Grünflächen, schränken die Bebauung nicht weiter ein. Sie sind mittlerweile Standard und für die Anpassung an den Klimawandel unerlässlich.

Privates Grundeigentum ist grundgesetzlich geschützt und in „hervorgehobener Weise“ abwägungserheblich (BVerwG B, v, 06.10.1992-4NB 36.92). Planungsschadensansprüche sind bei Eingriffen in die Bodennutzbarkeit zu berücksichtigen. Werden bestehende Baurechte eingeschränkt, so sind der Grund, der Umfang der Einschränkungen und gegebenenfalls hierfür zu leistende Entschädigungen in die Abwägung einzustellen. Dabei sind auch Ansprüche für nutzlose Aufwendungen zur Vorbereitungen von Nutzungen (§ 39 BauGB) zu berücksichtigen, wie aufgrund des Bebauungsplanes nicht mehr umsetzbare Vorhabenplanungen. Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. (Art. 14 Abs. 2 GG).

Unter Abwägung aller zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange dienen die getroffenen Festsetzungen als Kompromisslösung einer angemessenen geordneten Nachverdichtung, die im Sinne einer doppelten, qualifizierten Innenentwicklung nicht zuletzt auch dem Ziel der Sicherung des Außenraumes dient.

#### 4. Änderungen nach der Entwurfsoffenlage

Gegenüber dem Bebauungsplanentwurf aus der Offenlage, wurde zum Satzungsbeschluss der Bebauungsplan wie im vorhergehenden Kapitel beschrieben redaktionell in der Begründung angepasst, in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen marginal verändert. Diese Änderungen der Planung erfordern keine erneuten Beteiligungsschritte, da durch sie die Planungsziele nicht beeinträchtigt und keine Rechte Dritter nachteilig betroffen werden.

Die eingegangenen Anregungen, die nicht in Gänze berücksichtigt bzw. denen nicht in Gänze gefolgt werden konnte, und die zugehörigen Abwägungsempfehlungen sind als Anlage 1 der Vorlage beigefügt.

#### 5. Umsetzung des Bebauungsplanes

Nach dem Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan mit seiner Bekanntmachung zur Rechtskraft gebracht.

Dieser Bebauungsplan überplant ein bereits bebautes Gebiet. Aufgrund des Bestandsschutzes betrifft der Bebauungsplan keine genehmigten baulichen Anlagen und Nutzungen, sondern

ausschließlich künftige Umbauten, Umnutzungen, bauliche Erweiterungen oder Neubauten, auch an Stelle bestehender Gebäude.

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes ermöglichten An- und Neubaupotentiale sind Angebote an die Grundstückseigentümer und beinhalten keine Umsetzungspflicht.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Behandlungsvorschlag zur Abwägung der eingegangenen Anregungen
2. Bebauungsplankarte mit Legenden (Stand: Satzungsbeschluss, verkleinert)
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung zum Bebauungsplan
5. Klimacheck

---

Weigel-Greilich (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift