

Stadt Staufenberg

Tarjanplatz 1, 35460 Staufenberg

Tel.: (06406) 809-0, Fax: (06406) 809-55



Staufenberg, 7. Mai 2026

NIEDERSCHRIFT

Gremien	Haupt- und Finanzausschuss
Sitzungsnummer	HFA/001/2026
Datum	05.05.2026
Sitzungsbeginn	20:00 Uhr
Sitzungsende	21:35 Uhr
Ort	Großer Sitzungssaal (Stadthalle), Staufenberg
Sitzung	öffentlich

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Reiner Mehler	SPD	Stadtverordnetenvorsteher	Vorsitz bei TOP1 und 2
Frau Susanne Pickenbrock-Hindges	SPD		Vorsitz ab TOP 3

Stv. Stadtverordnetenvorsteher/in

Herr Klaus Faulenbach	SPD	Stv. Stadtverordnetenvorsteher	
Herr Uwe Martini	GAL	Stv. Stadtverordnetenvorsteher	

Gremienmitglied

Herr Andreas Becker	FW	Ausschussmitglied	
Herr Dr. h. c. Berndt Dugall	CDU	Ausschussmitglied	
Herr Christian Grölz	parteilos für SPD	Ausschussmitglied	
Herr Konstantin Heck	FDP	Ausschussmitglied	
Herr David Hensel	FW	Ausschussmitglied	
Herr Dennis Humburg	GAL	Ausschussmitglied	
Herr Dr. Ulrich Käßer	CDU	Ausschussmitglied	
Frau Marion Nagorr	SPD	Ausschussmitglied	

Schriftführerin

Frau Stefanie Klein			
---------------------	--	--	--

Magistrat

Herr Peter Gefeller	SPD	Bürgermeister	
---------------------	-----	---------------	--

Frau Susanne Gerschlauer	GAL	Stadträtin	
Frau Dr. Traude Hamann	GAL	Stadträtin	
Herr Philipp Alexander Michel	SPD	Stadtrat	
Herr Dieter Preis	parteilos für SPD	Stadtrat	

Stadtverordnetenversammlung

Frau Rebekka Geßner-Utz	SPD	Mitglied Stadtverordnetenversammlung	
-------------------------	-----	---	--

Verwaltung

Herr Eike Hartmann			zu TOP 9-11
Herr Thomas Kreiling			zu TOP 9-11

Geladene Gäste

Herr Dennis Eric Jacobi			zu TOP 8
-------------------------	--	--	----------

Abwesend:

Stv. Stadtverordnetenvorsteher/in

Herr Roland Ehmig	FW	Stv. Stadtverordnetenvorsteher	
Herr Thomas Heidlas	CDU	Stv. Stadtverordnetenvorsteher	

Magistrat

Frau Bianca de Waal-Schneider	SPD	Erste Stadträtin	
Herr Alexander Dugall	CDU	Stadtrat	
Herr Alexander Koch	FW	Stadtrat	
Herr Holger Lehr	FDP	Stadtrat	
Herr Reimund Stohr	FW	Stadtrat	
Herr Martin Theimer	SPD	Stadtrat	
Frau Brunhild Wald	CDU	Stadträtin	
Herr Norbert Wolff	CDU	Stadtrat	

Tagesordnung

- 1 Eröffnung der Sitzung durch den Stadtverordnetenvorsteher und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Wahl der/des Ausschussvorsitzenden
- 3 Wahl der Stellvertreter und Stellvertreterinnen der/des Ausschussvorsitzenden
- 4 Beschluss über die Reihenfolge der Vertretung
- 5 Mitteilungen und Anfragen

- 6 Neubesetzung der AG "Gewerbegebiet Schamott"
- 7 Neubesetzung des Amtes des Ortsgerichtsschöffen Staufenberg II (Treis)
SV/868/2026
- 8 Neubesetzung des Amtes des Ortsgerichtsschöffen Staufenberg I (Staufenberg)
SV/875/2026
- 9 Antrag der Eigentümerin, Am Mühlgraben 8, auf Errichtung einer direkten Zufahrt
von der Gießener Straße zu ihrem Grundstück; Stellungnahme des Ortsbeirats
vom 21.10.2025
SV/860/2026
- 10 BauGB-Novelle "Bauturbo"; Voranfrage Abweichung Geschossigkeit;
Bebauungsplan Staufenberg-Süd
SV/849/2026
- 11 Zustimmungsverfahren nach §36 a BauGB (Bauturbo); Bauantrag Gießener
Straße 25 / Schulgasse
SV/002/2026

TOP 1 Eröffnung der Sitzung durch den Stadtverordnetenvorsteher und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung Reiner Mehler eröffnet die Konstituierende Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und begrüßt die Anwesenden. Sodann stellt Herr Mehler die Beschlussfähigkeit und die form- und fristgerechte Ladung fest.

Da der Tagesordnungspunkt 7 bereits abschließend in der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2026 behandelt wurde, wird dieser in der Sitzung nicht mehr behandelt.

Zu Tagesordnungspunkt 8 wurde Herr Dennis Eric Jakobi geladen, der sich kurz vorstellt.

TOP 2 Wahl der/des Ausschussvorsitzenden

Die oder der Vorsitzende des Ausschusses wird gemäß § 55 Abs. 1 S. 1 2. HS i.V.m. Abs. 5 nach Stimmenmehrheit gewählt.

Die Wahl erfolgt geheim. Wenn niemand widerspricht kann durch Zuruf oder Handaufheben abgestimmt werden.

Herr Mehler lässt darüber abstimmen, ob die Wahl per Handaufheben erfolgen kann. Dem Verfahren wird einstimmig zugestimmt.

Herr Mehler bittet um Vorschläge aus der Mitte des Ausschusses. Ausschussmitglied Christian Grölz schlägt Susanne Pickenbrock-Hindges vor. Es gehen keine weiteren Wahlvorschläge ein. Herr Mehler lässt über Susanne Pickenbrock-Hindges als Vorsitzende des Ausschusses abstimmen.

Beschluss

Der Haupt- und Finanzausschuss wählt Susanne Pickenbrock-Hindges zur Vorsitzenden des Ausschusses.

Abstimmungsergebnis

Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0

Susanne Pickenbrock-Hindges übernimmt sodann als gewählte Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses die Sitzungsleitung.

TOP 3 Wahl der Stellvertreter und Stellvertreterinnen der/des Ausschussvorsitzenden

Die Ausschussvorsitzende Susanne Pickenbrock-Hindges schlägt vor, die Vertretung analog zur Stadtverordnetenversammlung zu wählen. Dies bedeutet, dass es 4 Stellvertreter/innen für die Ausschussvorsitzende gibt und jede Fraktion eine Stellvertretung zur Wahl benennt. Dies stellt die Vorsitzende zur Abstimmung:

Abstimmung

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Frau Pickenbrock-Hindges gibt zur Abstimmung, ob die Wahl per Handzeichen erfolgen kann.

Abstimmung

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Frau Pickenbrock-Hindges schlägt vor, über die jeweiligen Stellvertreter/innen en bloc abzustimmen. Dies stellt die Vorsitzende zur Abstimmung:

Abstimmung

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

Sodann stellen die Fraktionen ihre Stellvertreter/innen zur Wahl. Diese sind:

Für die CDU: Herr Dr. h.c. Berndt Dugall

Für die FWG: Herr Andreas Becker

Für die GAL: Herr Dennis Humburg

Für die SPD: Frau Marion Nagorr

Beschluss

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die nachfolgenden Mitglieder als Stellvertreter/innen der Ausschussvorsitzenden zu wählen:

Für die CDU: Herr Dr. h.c. Berndt Dugall

Für die FWG: Herr Andreas Becker

Für die GAL: Herr Dennis Humburg

Für die SPD: Frau Marion Nagorr

Abstimmungsergebnis

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 4 Beschluss über die Reihenfolge der Vertretung

Die Ausschussvorsitzende schlägt vor, die Reihenfolge der Stellvertretungen analog zur Stadtverordnetenversammlung festzulegen. Es würde sich demnach im Stärkeverhältnis der Fraktionen folgende Reihenfolge ergeben:

1. CDU

2. FWG
3. GAL
4. SPD

Beschluss

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die Reihenfolge der Stellvertretungen der Vorsitzenden wie folgt festzulegen:

5. CDU
6. FWG
7. GAL
8. SPD

Abstimmungsergebnis

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 5 Mitteilungen und Anfragen

Bürgermeister Peter Gefeller hat keine Mitteilungen.

Stadtverordneter Dr. Ulrich Käßer thematisiert die Lumdatalbahn. Hier liege dem zuständigen Ministerium inzwischen ein Gutachten zu den kommunalen Folgekosten des Projekts vor. Eine Information der betroffenen Kommunen über die Inhalte beziehungsweise Ergebnisse des Gutachtens sei bislang jedoch nicht erfolgt. Herr Dr. Käßer vertritt die Auffassung, dass hierdurch das Informationsrecht der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Staufenberg nicht hinreichend gewahrt werde. Er sprach sich daher dafür aus, die Herausgabe des Gutachtens gegebenenfalls auf dem Klageweg durchzusetzen.

Herr Gefeller teilt die Einschätzung, dass auch den betroffenen Kommunen ein Anspruch auf Kenntnis der entsprechenden Zahlen und Ergebnisse zustehe. Ein gerichtliches Vorgehen entspreche jedoch nach seiner Auffassung nicht dem üblichen Vorgehen. Es sei zunächst der Dienstweg auszuschöpfen und das Gutachten auf diesem Wege beim Ministerium anzufordern. Diese Auffassung wurde auch von weiteren Mitgliedern unterstützt. Herr Dr. h.c. Dugall und Herr Gefeller schlagen ergänzend vor, gemeinsam mit den Kommunen Allendorf (Lumda), Rabenau und Lollar eine abgestimmte Anfrage an das zuständige Ministerium zu richten, um die Herausgabe beziehungsweise Einsichtnahme in das Gutachten zu erwirken.

Weitere Anfragen werden nicht gestellt.

TOP 6 Neubesetzung der AG "Gewerbegebiet Schamott"

Bürgermeister Gefeller weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die nächste Sitzung der AG am 11. Juni um 18.00 Uhr im Sitzungszimmer stattfinden wird.

Die Vorsitzende schlägt vor, die Neubesetzung der AG „Gewerbegebiet Schamott“ analog der bisherigen Besetzung vorzunehmen, ergänzend um die stellvertretenden Vorsitzenden der Stadtverordnetenversammlung. Der Vorschlag umfasst demnach nachfolgende Gremienmitglieder:

Bürgermeister (Vorsitz)

Magistrat (pro Fraktion 1 Mitglied)

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung sowie dessen Stellvertreter/innen
Haupt- und Finanzausschuss (alle Mitglieder)

Vorsitzende der beiden Ortsbeiräte

Beschluss

Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt die Neubesetzung der AG „Gewerbegebiet Schamott“ wie folgt

Bürgermeister (Vorsitz)

Magistrat (pro Fraktion 1 Mitglied)

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung sowie dessen Stellvertreter/innen

Haupt- und Finanzausschuss (alle Mitglieder)

Vorsitzende der beiden Ortsbeiräte

und leitet diesen Beschluss als Empfehlung an die Stadtverordnetenversammlung zur endgültigen Beschlussfassung weiter.

Abstimmungsergebnis

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 7 Neubesetzung des Amtes des Ortsgerichtsschöffen Staufenberg II (Treis)

Vorlage: SV/868/2026

Sachverhalt:

Der Präsident des Amtsgerichtes Gießen teilte mit, dass die Neubesetzung für das Amt des Ortsgerichtsschöffen Staufenberg II (Treis an der Lumda) zu erfolgen hat.

Für dieses Amt hat sich folgende Person beworben:

Hartmut Krieb, Hauptstraße 126, 35460 Staufenberg. Herr Krieb ist Rentner.

Bei dem Verfahren zur Auswahl der Ortsgerichtsmitglieder sind die §§ 7 und 8 des Ortsgerichtsgesetzes in der Fassung vom 02.04.1980 (GVBl. S. 114) wie folgt zu beachten:

§ 7 - Ernennung der Ortsgerichtsmitglieder

- (1) Die Ortsgerichtsmitglieder werden auf Vorschlag der Gemeinde von dem Präsidenten oder Direktor des Amtsgerichts auf die Dauer von zehn Jahren ernannt. Die Amtszeit kann auf fünf Jahre begrenzt werden, wenn der Vorgeschlagene bereits das 65. Lebensjahr vollendet hat. Dem Vorschlag ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorgeschlagenen beizufügen. Erneute Ernennung ist zulässig. Die Ortsgerichtsmitglieder bleiben nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zum Amtsantritt der neuen Ortsgerichtsmitglieder im Amt.
- (2) Die Gemeinde hat die Personen vorzuschlagen, auf die mehr als die Hälfte der Stimmen der gesetzlichen Zahl der Gemeindevertreter entfallen sind. Die Abstimmung erfolgt schriftlich und geheim. Wenn niemand widerspricht, kann durch Zuruf oder Handaufheben abgestimmt werden. Bewerber können vom Gemeindevorstand oder aus der Mitte der Gemeindevertretung benannt werden.
- (3) Reicht die Gemeinde innerhalb einer angemessenen Frist keinen Vorschlag ein, so ernennt der Präsident oder Direktor des Amtsgerichts eine geeignete Person. Abs. 1 gilt entsprechend, jedoch kann die Ernennung für eine kürzere Amtszeit erfolgen.
- (4) Lehnt der Präsident oder Direktor des Amtsgerichts die Ernennung des Vorgeschlagenen ab, so hat die Gemeinde auf Grund einer neuen Abstimmung einen neuen Vorschlag einzureichen. Geschieht dies nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder wird der abgelehnte Bewerber erneut vorgeschlagen, so ernennt der Präsident oder Direktor des Amtsgerichts eine geeignete Person.

§ 8 - Persönliche Voraussetzungen für die Ernennung

- (1) Zu Ortsgerichtsmitgliedern dürfen nur Personen ernannt werden, die allgemeines Vertrauen genießen sowie lebenserfahren und unbescholten sind. Sie sollen mit der Schätzung von Grundstücken vertraut sein.
- (2) Ortsgerichtsmitglieder können nicht Personen sein, die
 1. ihren Wohnsitz im Bezirk des Ortsgerichts nicht oder nicht mehr haben,
 2. die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten geschäftsmäßig ausüben;
 3. als Rechtsanwalt oder Notar zugelassen sind.
- (3) Im Dienst befindliche Richter sowie Beamte im Justizdienst, deren berufliche Tätigkeit im Zusammenhang mit den Aufgaben des Ortsgerichts steht, sollen nicht zu Ortsgerichtsmitgliedern ernannt werden.
- (4) Personen, die miteinander im ersten oder zweiten Grad verwandt oder verschwägert sind, sowie Ehegatten oder Lebenspartner sollen nicht gleichzeitig Ortsgerichtsmitglieder sein.
- (5) Weitergehende beamtenrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Beschluss:

Der Tagesordnungspunkt wird nicht behandelt, da dieser bereits von der Stadtverordnetenversammlung am 28.04.2026 beraten und beschlossen wurde. Er wird daher nicht erneut zur Behandlung aufgerufen.

Abstimmungsergebnis

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 8 Neubesetzung des Amtes des Ortsgerichtsschöffen Staufenberg I (Staufenberg) Vorlage: SV/875/2026

Sachverhalt:

Der Präsident des Amtsgerichtes Gießen teilte mit, dass die Neubesetzung für das Amt des Ortsgerichtsschöffen Staufenberg I (Staufenberg) zu erfolgen hat.

Für dieses Amt hat sich folgende Person beworben:

Dennis Eric Jakobi, Scheuergasse 8, 35460 Staufenberg. Er ist beruflich als IT-Berater tätig.

Bei dem Verfahren zur Auswahl der Ortsgerichtsmitglieder sind die §§ 7 und 8 des Ortsgerichtsgesetzes in der Fassung vom 02.04.1980 (GVBl. S. 114) wie folgt zu beachten:

§ 7 - Ernennung der Ortsgerichtsmitglieder

- (1) Die Ortsgerichtsmitglieder werden auf Vorschlag der Gemeinde von dem Präsidenten oder Direktor des Amtsgerichts auf die Dauer von zehn Jahren ernannt. Die Amtszeit kann auf fünf Jahre begrenzt werden, wenn der Vorgeschlagene bereits das 65. Lebensjahr vollendet hat. Dem Vorschlag ist die schriftliche Einverständniserklärung des Vorgeschlagenen beizufügen. Erneute Ernennung ist zulässig. Die Ortsgerichtsmitglieder bleiben nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zum Amtsantritt der neuen Ortsgerichtsmitglieder im Amt.
- (2) Die Gemeinde hat die Personen vorzuschlagen, auf die mehr als die Hälfte der Stimmen der gesetzlichen Zahl der Gemeindevertreter entfallen sind. Die Abstimmung erfolgt schriftlich und geheim. Wenn niemand widerspricht, kann durch Zuruf oder Handaufheben abgestimmt werden. Bewerber können vom Gemeindevorstand oder aus der Mitte der Gemeindevertretung benannt werden.
- (3) Reicht die Gemeinde innerhalb einer angemessenen Frist keinen Vorschlag ein, so ernennt der Präsident oder Direktor des Amtsgerichts eine geeignete Person. Abs. 1

gilt entsprechend, jedoch kann die Ernennung für eine kürzere Amtszeit erfolgen.

- (4) Lehnt der Präsident oder Direktor des Amtsgerichts die Ernennung des Vorgeschlagenen ab, so hat die Gemeinde auf Grund einer neuen Abstimmung einen neuen Vorschlag einzureichen. Geschieht dies nicht innerhalb einer angemessenen Frist oder wird der abgelehnte Bewerber erneut vorgeschlagen, so ernennt der Präsident oder Direktor des Amtsgerichts eine geeignete Person.

§ 8 - Persönliche Voraussetzungen für die Ernennung

- (1) Zu Ortsgerichtsmitgliedern dürfen nur Personen ernannt werden, die allgemeines Vertrauen genießen sowie lebenserfahren und unbescholten sind. Sie sollen mit der Schätzung von Grundstücken vertraut sein.
- (2) Ortsgerichtsmitglieder können nicht Personen sein, die
 1. ihren Wohnsitz im Bezirk des Amtsgerichts nicht oder nicht mehr haben,
 2. die Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten geschäftsmäßig ausüben;
 3. als Rechtsanwalt oder Notar zugelassen sind.
- (3) Im Dienst befindliche Richter sowie Beamte im Justizdienst, deren berufliche Tätigkeit im Zusammenhang mit den Aufgaben des Amtsgerichts steht, sollen nicht zu Ortsgerichtsmitgliedern ernannt werden.
- (4) Personen, die miteinander im ersten oder zweiten Grade verwandt oder verschwägert sind, sowie Ehegatten oder Lebenspartner sollen nicht gleichzeitig Ortsgerichtsmitglieder sein.
- (5) Weitergehende beamtenrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, Herrn Dennis Eric Jacobi für das Amt des Ortsgerichtsschöffen vorzuschlagen.

Nach endgültiger Beschlussfassung wird der Magistrat dem Präsidenten oder dem Direktor des Amtsgerichts Gießen diesen Beschluss übersenden und empfehlen, Herrn Dennis Eric Jacobi für das Amt des Ortsgerichtsschöffen zu ernennen.

Abstimmungsergebnis

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

TOP 9 Antrag der Eigentümerin, Am Mühlgraben 8, auf Errichtung einer direkten Zufahrt von der Gießener Straße zu ihrem Grundstück; Stellungnahme des Ortsbeirats vom 21.10.2025
Vorlage: SV/860/2026

Sachverhalt:

Aus Sicht der Bauverwaltung wäre die Herstellung einer Privatstraße nur mit der Genehmigung durch die Eigentümer der Nachbargrundstücke durchführbar. Die Zustimmung und eventuelle Kostenübernahme der Nachbarn wird sicherlich in engem Zusammenhang mit eigenen Erschließungsvorteilen und zusätzlicher Baufläche stehen. (Niederschrift Gemeinsamer Ortsbeirat als Anlage beigefügt sowie die Niederschrift zum Magistratsbeschluss vom 24.02.2025)

Städtebaulich kämen hinsichtlich der Grundstücksgröße die Flurstücke 416/1, 418/3 (Antragstellerin) und 420/1 in Betracht. (siehe Anlage)

Mit oder ohne Privatstraße kann eine Erschließung bzw. Anbindung an die Gießener Straße nur unter Beachtung einer fachgerechten Verkehrsplanung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Fußwegverbindung sowie etwaiger Versorgungsleitungen erfolgen. Mit dieser Variante ist bei weiteren gleichartig positiv beschiedenen Anträgen die größere städtebauliche Veränderung zu verzeichnen.

Bei Verzicht auf eine Anbindung an die Gießener Straße besteht bereits jetzt für die Antragstellerin die Möglichkeit über ihr eigenes Flurstück 418/2 (Am Mühlgraben 8) die rückwärtige Erschließung zum Flurstück 418/3 herzustellen. (siehe Anlage)

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hinter der Roten Mühle“ wäre mit Herstellung dieser Erschließung eine Bebauung zulässig.
Die Bauverwaltung empfiehlt grundsätzlich eine weitere Innenentwicklung und Nachverdichtung, unter Abwägung der entstehenden städtebaulichen Eingriffe, zu befürworten.

Im Falle dem Antrag zur Erschließung über die Gießener Straße zugestimmt wird, erfolgt die Planung und Ausführung der Straßenanbindung durch die Stadt Staufenberg. Sämtliche anfallende Kosten, inkl. etwaiger Beiträge sowie Hausanschlusskosten des ZLS, wären von der Antragstellerin zu übernehmen.

Wird der Antrag abgelehnt, kann das Flurstück 418/3, wie bereits ausgeführt, über das der Antragstellerin gehörende Flurstück Nr. 418/2 erschlossen werden.

Bauamtsleiter Herr Kreiling erläutert den Sachverhalt aus fachlicher Sicht.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss leitet den Tagesordnungspunkt an die Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung weiter und empfiehlt, den Antrag auf Errichtung einer direkten Zufahrt von der Gießener Straße zum Grundstück Am Mühlgraben 8 mit dem Hinweis auf die mögliche und zumutbare Zuwegung über die Straße Am Mühlgraben sowie aufgrund des erhöhten Verkehrsrisikos abzulehnen.

Abstimmungsergebnis

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Stellvertretender Stadtverordnetenvorsteher Klaus Faulenbach verlässt wegen Widerstreit der Interessen gemäß § 25 Hessische Gemeindeordnung bei Tagesordnungspunkt 10 den Sitzungssaal.

TOP 10 BauGB-Novelle "Bauturbo"; Voranfrage Abweichung Geschossigkeit; Bebauungsplan Staufenberg-Süd Vorlage: SV/849/2026

Sachverhalt:

Text aus Vorlage vom 24.02.2026

Grundlagen:

Zum Ende des Jahres 2025 traten die Änderungen der Hessischen Bauordnung (Baupaket I) sowie des BauGB („Bauturbo“) in Kraft.
Vorrangig zur Beschleunigung des Wohnungsbaus wurden einige Erleichterungen bzw. Vereinfachungen aufgenommen.

Für die nachfolgende Anfrage ist insbesondere die Neufassung des §31 BauGB relevant. Denn laut §31 (3) BauGB „kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie

aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Die Befreiungen sind grundsätzlich auf alle Planfestsetzungen anwendbar.

Bisher war die Befreiungsmöglichkeit nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt und zeitlich befristet zulässig. Diese Einschränkungen wurden nun aufgehoben.

Anfrage:

Im nordwestlichen Bereich der Straße „Mohnstrauch“ befinden sich derzeit vier unbebaute Grundstücke. Für die beiden südlichen Grundstücke sind nun eine Grundstücksvereinigung sowie eine Bebauung mit einem Wohngebäude mit 4 Wohnungen geplant. Die Bauherren möchten vor Einreichung des Bauantrags die Zustimmung der Stadt anfragen.

Laut Bebauungsplan Staufenberg-Süd ist für diesen Bereich eine Bebauung als Wohngebiet allgemein, GRZ 0,4, GFZ 0,7, eingeschossig, Traufhöhe 4,2 m, Firsthöhe 8,5 m, offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich.

Die wesentlichste Abweichung der vorliegenden Anfrage betrifft die Geschossigkeit. Anstelle von einem Vollgeschoss sind zwei Vollgeschosse geplant. Dadurch weichen auch die Traufhöhe um 1,52 m und die Firsthöhe um 1,33 m von den Festsetzungen ab. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird eingehalten.

Auf die umfangreichen Anlagen wird verwiesen, insbesondere auf den Ausschnitt des Bebauungsplans mit eingezeichneten Geschossigkeiten. Hierin wird die überwiegende 2-Geschossigkeit deutlich. Lediglich auf der südlich des Baugrundstücks und gegenüberliegenden Straßenseite ist eine eingeschossige Bauweise umgesetzt.

Aus Sicht der Verwaltung passt sich das Gebäude in die Umgebung ein. Die politischen Zielsetzungen der Änderungen der HBO sowie des BauGB würden durch das geplante Bauvorhaben umgesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung als Einzelfallentscheidung zum geplanten Bauvorhaben.

Als Folge müsste bei den beiden noch unbebauten Grundstücken direkt nördlich angrenzend an das Baugrundstück bei einer Antragstellung ebenfalls die Abweichung auf zwei Vollgeschosse genehmigt werden.

Im gesamten Wohnviertel befinden sich noch drei weitere unbebaute Grundstücke, deren Nachbargrundstücke allerdings bereits eingeschossig bebaut sind. Daher ist hier bei gleichgelagerten Anträgen das Einfügen in die bestehende Bebauung gesondert zu bewerten.

Zusätzlich befinden sich zwei eingeschossig bebaubare Grundstücke am westlichen Rand des Gebiets. Auch hier wäre bei einer Antragstellung das Einfügen in die Bebauung zu prüfen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 24.02.2026, die Verwaltung zu beauftragen, gemäß § 36a Absatz 2 BauGB, die betroffene Öffentlichkeit im Baugebiet um Stellungnahme zu bitten sowie den Tagesordnungspunkt innerhalb der um diese Stellungnahme verlängerten Frist (1 Monat zusätzlich) der Stadtverordnetenversammlung erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Ergänzung zur Sitzung am 28.04.2026

Als betroffene Öffentlichkeit wurden nach Rücksprache mit der Bauaufsicht sowie dem HSGB von der Verwaltung alle Grundstückseigentümer in den Straßen „Mohnstrauch“ und „Holunderweg“ sowie einzelne Grundstücke in den Straßen „Am Schiffenweg“,

„Kirlenring“ und „Sonnenweg“, die eine Sichtbeziehung zum Baugrundstück haben, ermittelt und am 05.03.2026 angeschrieben. Das Bauvorhaben wurde erläutert sowie die Ansichten des geplanten Gebäudes inkl. Höhenvergleich zu den bestehenden Nachbargebäuden beigelegt.

Die Frist zur Stellungnahme wurde auf den 09.04.2026 festgelegt.

Innerhalb der Frist gingen bei der Verwaltung 42 ablehnende Stellungnahmen von 38 Grundstücken ein (s. Lageplan). (Teilweise wurden von Grundstückseigentümergeinschaften von jedem einzelnen Miteigentümer gleichlautende Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden pro Grundstück jeweils nur einmal gewertet). Hiervon sind 34 weitestgehend form- und inhaltsgleich, vier Schreiben wurden individuell erstellt.

Als Anlage sind daher ein Exemplar der inhaltsgleichen Stellungnahmen sowie die vier individuellen Schreiben beigelegt.

Des Weiteren wurde ein Schreiben einer „Bürgerinitiative“ - „Betroffene Öffentlichkeit“ eingereicht. Zum Inhalt ist anzumerken, dass von Seiten der Verwaltung lediglich die Ansichten des Gebäudes und weder Grundrisse noch Raumaufteilungen der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wurden. Die gebäudeinternen Aufteilungen sind für die geforderte Beurteilung durch die Öffentlichkeit nicht relevant. Die in der Anlage zum Schreiben erwähnten Planungen wurden nicht von der Verwaltung veröffentlicht. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die im Schreiben aufgeführten Abweichungen nicht von der Bürgerinitiative zu prüfen sind.

Für die Entscheidung der STVV am relevantesten ist die beigelegte umfangreiche Stellungnahme der Bauaufsicht. U.a. wird auch hier die fehlende Zuständigkeit der „Öffentlichkeit“ für die komplette Beurteilung des Vorhabens bestätigt und auf die Würdigung der nachbarlichen Interessen eingegangen.

Weiterhin ist eine Erläuterung der Bauherren zu ihrem Bauvorhaben mit einer Unterschriftensammlung für das Bauvorhaben der Anlage beigelegt.

Der Auszug aus der Begründung des Bebauungsplans Staufenberg-Süd zu Höhen und Bauflächen hängt ebenfalls an.

Die Stadtverordnetenversammlung hat nun über die beantragten Abweichungen zur Geschossigkeit sowie den First- und Traufhöhen zu entscheiden.

Die Stadtverordnetenversammlung kann eine Zustimmung an Bedingungen knüpfen, bspw.

- die Einhaltung bestimmter Größen/Höhen,
- die Einhaltung der zulässigen Gebäude- und Giebelbreite,
- weitere Reduzierung der Dachneigung und Entfall der Räume im DG,
- das weitere Absenken des KG mit Entfall von Aufenthaltsräumen im KG.

Die Verwaltung empfiehlt bei einer Zustimmung die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten auf vier zu begrenzen. Des Weiteren sollte das Maß der baulichen Nutzung an die Zweigeschossigkeit des im Bebauungsplan ausgewiesenen Bereiches lfd. Nr. 3 angelehnt bzw. festgesetzt werden (Z II, GRZ 0,4, GFZ 1,0, Traufhöhe 6,2 m, Firsthöhe 11,5 m). Die Belichtungsmöglichkeit einer PV-Anlage auf den nördlich gelegenen Nachbargrundstücken muss entsprechend der Formulierung in der Begründung des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Bauamtsleiter Herr Kreiling erläutert den Sachverhalt aus fachlicher Sicht. Die Vorsitzende bittet darum, die Expertise in das Protokoll als Anlage aufzunehmen.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss leitet den Tagesordnungspunkt an die Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und Beschlussfassung weiter und empfiehlt, die Voranfrage zur Geschossigkeit für das vorgelegte Bauprojekt in der jetzigen Form abzulehnen. Dem Antragsteller ist die Gelegenheit zu geben, Änderungen in seiner Planung so vorzunehmen, dass eine Zustimmung gemäß den technischen Vorgaben der Expertise möglich wäre, wobei die folgenden Bedingungen zu beachten sind:

- Die im Bauplan vorgegebene Firsthöhe ist einzuhalten, um die Beschattung von Nachbargrundstücken und die damit verbundenen Einschränkungen zur Nutzung von Fotovoltaik auszuschließen
- Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf maximal 4 zu begrenzen
- Eine gewerbliche Nutzung ist nicht genehmigungsfähig

Abstimmungsergebnis

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0

Klaus Faulenbach nimmt nach dem Tagesordnungspunkt 10 wieder an der Sitzung teil.

**TOP 11 Zustimmungsverfahren nach §36 a BauGB (Bauturbo); Bauantrag Gießener Straße 25 / Schulgasse
Vorlage: SV/002/2026**

Sachverhalt:

Für den Bauantrag für das Grundstück in Daubringen, Flur 1, Flurstück 516/2, Gießener Straße 25, ist eine Zustimmung der Gemeinde nach §36 a BauGB beantragt.

Auf dem Eckgrundstück Gießener Straße / Schulgasse ist der Abriss der Scheune sowie ein Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten geplant.

Erdgeschossig sollen überwiegend die benötigten Stellplätze in einer offenen Mittelgarage sowie Keller- und Abstellräume untergebracht werden.

Es folgen zwei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von 12,69 m.

Aufgrund der Höhe des geplanten Gebäudes erstreckt sich die notwendige Abstandsfläche teilweise auf das Nachbargrundstück Schulgasse 7 (Flur 1, Flurstück 515/3 und 515/4). Hierzu ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf den Nachbargrundstücken notwendig. Die Grundstückseigentümer der Schulgasse 7 haben die entsprechende Zustimmung bereits erteilt.

Das Gebäude ist in Gebäudeklasse 4 eingeteilt (Gebäude bis zu 13 Metern Höhe und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m² Grundfläche in einem Geschoss.) Um den zweiten Rettungsweg nach §36 HBO über tragbare Rettungsgeräte der Feuerwehr darzustellen, bei dem sich die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenstern oder Stellen unter einer Höhe von 8 Metern befindet, wurde eine Balkon an nord-östlicher Gebäudewand mit einer Brüstungshöhe von 7,7 m geplant.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, sodass die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Abs. 1 „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Auf die anhängende Baubeschreibung sowie die Planunterlagen wird verwiesen. Die gelb markierten Flächen stellen die Kubatur der derzeit bestehenden Scheune dar. In den Plänen „Einfügung, Straßenabwicklung Nord-Ost und Straßenabwicklung Süd-Ost“ sind die Vergleiche zur Grundstücksausnutzung mit den Nachbargrundstücken sowie der Höhenvergleich zur Nachbarbebauung dargestellt. Zu beachten ist die zusätzliche Verschattung des Gebäudes Schulgasse 2 in den Morgenstunden.

Aus Sicht der Bauaufsicht des Landkreises Gießen fügt sich das Gebäude aufgrund seiner Größe und Höhe sowie der Ausnutzung des Grundstücks nicht in die Umgebung ein, im Verhältnis zur Nachbarbebauung wird das Bauvolumen überschritten.

Zur Genehmigungsfähigkeit ist daher eine Zustimmung der Gemeinde nach §36 a BauGB erforderlich, wobei die Zustimmung an Bedingungen geknüpft werden kann, z. B. der Entfall des Staffelgeschosses oder Reduzierung der Grundfläche.

Die Verwaltung empfiehlt

- vor der Entscheidung eine Ortsbesichtigung
- bei einer Zustimmung die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen auf maximal 5, sodass zu einem späteren Zeitpunkt keine weiteren Wohnungen durch Neuaufteilung entstehen können, (denn in diesem Fall würde die Herstellungspflicht von weiteren PKW-Stellplätzen entfallen.)
- aufgrund der zusätzlichen Verschattung des Gebäudes Schulgasse 2, die direkte Nachbarschaft (Schulgasse 1,2,3,7) anzuhören (Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach §36 a Abs. 2 BauGB)

Bauamtsleiter Herr Kreiling erläutert den Sachverhalt aus fachlicher Sicht.

Die sich durch eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ergebende veränderte Frist wird festgestellt: 06.07.2026.

Beschluss:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, die betroffenen Nachbarn der zu bebauenden Fläche hinsichtlich der Bauplanung auf dem Eckgrundstück Gießener Straße/Schulgasse zu befragen. Die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung ist innerhalb der sich aus der Befragung ergebenden Fristverlängerung zu fassen.

Abstimmungsergebnis

Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0



Stefanie Klein
Schriftführung



Susanne Pickenbrock-Hindges
Sitzungsvorsitz

Abweichungen Mohnstrauch 9-11

Firsthöhe zulässig 8,50 m geplant 9,83

Traufhöhe zulässig 4,20 m geplant 6,08

Geschossigkeit zulässig 1 geplant 2

GFZ

Max. Giebelbreite 12,5 m geplant 14,50 m

Max. Gebäudebreite 14 m geplant 17,20 m

Vorschlag der Verwaltung:

Festsetzung Anzahl der Wohnungen auf max. 4

Beibehaltung der max. Firsthöhe 8,50 m

- kein Ausbau Dachgeschoss
- Sonneneinstrahlung im Winkel von 16,3 Grad kann bei eingeschossiger Bebauung auf Nachbargrundstück eingehalten werden (muss nachgewiesen werden)

Abweichung von Traufhöhe von 4,20 m auf 6,08 m

Befreiung von der Dachneigung von 38-45 Grad auf ca. 16-17 Grad

Gebäudebreite und Gebäudelänge befreien um 3,20 m und 2 m

GRZ I und II sind einzuhalten

GFZ 0,7 muss befreit werden auf 1,0 = 750m², sonst keine Umsetzung des Bauvorhabens möglich