

**Von:** Detlef Buchholz  
**Gesendet:** Dienstag, 3. Februar 2026 17:22

**Betreff:** AW: Beschlussvorlage II-083/25 StVV - Bitte um Stellungnahme

---

**Betreff:** AW: Beschlussvorlage II-083/25 StVV - Bitte um Stellungnahme

Guten Tag

hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme zur o.g. Beschlussvorlage.

*der Bürgerverein Ströbitz nimmt im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beschlussvorlage des Bebauungsplans II-083/25 StVV Stellung.*

*Wir begrüßen ausdrücklich, dass mit den vorliegenden Festsetzungen zu Grünordnung, Regenwassermanagement, Dachbegrünung sowie Artenschutz ambitionierte ökologische Maßnahmen vorgesehen sind.*

*Diese tragen grundsätzlich zu einer klimaangepassten und nachhaltigen Quartiersentwicklung bei.*

*Gleichzeitig sehen wir weiterhin wesentliche Punkte, die aus unserer Sicht im bisherigen Verfahren nicht*

*ausreichend berücksichtigt wurden und auch in der nun vorliegenden Beschlussvorlage zu keiner substantziellen Änderung geführt haben.*

**Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen – Differenzierung von Blockrand- und Hofbebauung**

*Mit den Festsetzungen zur baulichen Nutzung (GRZ 0,4), zur Geschossigkeit (bis zu fünf Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten Staffelgeschosses) sowie zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhe 16,5 m,  $\square$  berkante 19,0 m)*

*wird eine sehr hohe bauliche Ausnutzung auch für die innenliegenden Hofbereiche ermöglicht.*

*Aus Sicht des Bürgervereins wird damit weiterhin keine ausreichende Differenzierung zwischen der straßenbegleitenden*

*Blockrandbebauung und den hofseitigen Bebauungsstrukturen vorgenommen. Zwar wird durch das zurückgesetzte Staffelgeschoss*

*formal eine Gliederung erreicht, faktisch sind Gebäudehöhen von bis zu 19,0 m jedoch gleichrangig mit den höchsten Gebäuden*

*der umgebenden Blockrandbebauung (z. B. Carl-von- $\square$ ssietzky-Straße mit ca. 19 m sowie Wilhelm-Külz-Straße mit Firsthöhen zwischen ca. 16,0 und 18,5 m).*

*Gerade in innerstädtischen Quartieren stellt eine niedrigere Bebauung der Hofbereiche ein wesentliches städtebauliches Mittel zur Sicherung von:*

- ausreichender Belichtung und Belüftung,*
- hoher Aufenthaltsqualität der Freiräume,*
- sowie einer angemessenen Maßstäblichkeit der Bebauung dar.*

*In vergleichbaren Quartieren, wie beispielsweise den benachbarten Meldehöfen, wurde die Hofbebauung bewusst um mindestens ein Geschoss niedriger realisiert*

*als die umliegende Blockrandbebauung. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, warum im vorliegenden Plangebiet auf eine solche Höhenstaffelung verzichtet wird,*

*obwohl diese planungsrechtlich ohne Weiteres möglich wäre.*

*Wir regen daher an zu prüfen, ob die zulässige Geschossigkeit bzw. die maximalen Gebäudehöhen für die Hofbebauung reduziert werden können,*

*um eine städtebaulich angemessenere Abstufung zur Blockrandbebauung zu erreichen.*

*Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Denkmalsbereiches „Westliche Stadterweiterung (1870–1914)“. Die entsprechende Satzung stellt ausdrücklich auf die Wahrung der Maßstäblichkeit, der überlieferten Trauflinien, der Proportionen der Baukörper sowie auf die historisch gewachsene Differenzierung zwischen Blockrand- und hofseitiger Bebauung ab. Aus Sicht des Bürgervereins wird diesen Schutzzielen durch die nun festgesetzte Geschossigkeit und Gebäudehöhe nicht ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere die nahezu gleichrangige Höhenentwicklung von Blockrand- und Hofbebauung steht im Widerspruch zur historisch gewachsenen Struktur des Quartiers, in dem Hofbereiche traditionell niedriger und zurückhaltender ausgebildet sind.*

*Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass die Festsetzung der Verkehrsflächen derzeit als private Verkehrsflächen erfolgt.*

*Aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht wäre es wünschenswert, eine möglichst öffentliche Nutzung – insbesondere für den Radverkehr – vorzusehen.*

*Abschließend bittet der Bürgerverein um eine nachvollziehbare Darstellung, wie die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen insbesondere zu den Themen Gebäudehöhen der Hofbebauung, Maßstäblichkeit im Denkmalsbereich und öffentliche Nutzbarkeit der Erschließungsstraße in der Abwägung berücksichtigt wurden.*

*Detlef Buchholz,  
Vors Ströbitzer BV e.V.*

*Ullrich Weineck  
Mitglied in der Baukommission*

*Mit freundlichen Grüßen*