

28.02.2026

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Knoche,

bitte leiten Sie den nachstehenden Änderungsantrag zur Beratung und Beschlussfassung an die städtischen Gremien weiter.

Kursiv = vorhandener Text aus Antrag **grün = Änderungen/Ergänzungen**

Änderungsantrag zu Vorlage 5352/2026:

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 158 „Am Kronberger Hang“

Präambel: In der ASU Sitzung vom 24.02.2026 wurde seitens des FB 4 dargestellt, dass ggf. nicht alle Punkte unseres Änderungsantrags umsetzbar sind und vorgeschlagen, unsere Änderungen als Zielvorstellung für den Entwurf des Bebauungsplans einzubringen. Bis zur Entwurfserstellung wird der FB 4 dann gebeten, die vorgeschlagenen Änderungen auf Realisierbarkeit zu prüfen, im Entwurf zu übernehmen, bzw., wo nicht möglich, Änderungsvorschläge zu machen, die unseren Vorschlägen möglichst nahe kommen. Dem Beschlusstext des Änderungsantrag stellen wir daher folgenden Satz voran:

Der Magistrat wird gebeten, alle unten angeführten Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes zu übernehmen und wo dies nicht möglich ist, eigene Vorschläge einzubringen, die den vorgeschlagenen Änderungen möglichst nahe kommen.

0.) Änderungen im Beschlusstext

IST: Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 „Am Kronberger Hang“ zu (s. Anlage 1-3). Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes begrenzt sich wie folgt: Gemarkung Kronberg, Flur 13, Flurstücke 78/12; 78/13; 78/14; 81/1; 81/2; 82; 83; 86; 87; 88/2; 89/2; 90/1; 108/90; 113/91; 114/91; 119/84; 120/84; 121/85; 122/85; 126/93; 127/95; 127/96; 128/92; 129/92 und teilweise die Flurstücke 78/16; 105/79

Ergänzung:

Die Magistrat wird gebeten:

- 1. das Plangebiet in die kommunale Wärmeplanung einzubeziehen und Möglichkeiten der Nutzung von Abwärme zu prüfen**

2. Möglichkeiten einer interkommunalen Energie- bzw. Wärmeversorgung zu untersuchen
3. eine verbesserte Busanbindung über Regionalbus und Stadtbuss zu realisieren und dies bei der (zeitlich relevanten) Ausschreibung des Stadtbusses zu berücksichtigen
4. die Voraussetzungen für eine Reduzierung der Stellplatzanforderungen nach Stellplatzsatzung zu prüfen

1.) Änderungen in der Begründung zum Vorentwurf

In die Begründung ist folgender Passus aufzunehmen:

Das Gewerbegebiet ist so zu entwickeln, dass Klimaschutz und Klimaanpassung gleichrangig berücksichtigt, Flächen- und Ressourcenverbrauch minimiert, erneuerbare Energien gestärkt sowie Aufenthaltsqualität und Gesundheit verbessert werden.

Hierzu ist ein integriertes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept vorzusehen und fortzuschreiben.

Zur nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebiets sollen neben der baulichen Nutzung auch infrastrukturelle Anforderungen berücksichtigt werden.

Im Plangebiet sollen Flächen für Energieinfrastruktur vorgesehen werden, insbesondere für Anlagen zur Speicherung lokal erzeugter Energie (z. B. Batteriespeicher und gemeinschaftliche Quartierspeicher), um die Nutzung erneuerbarer Energien und die Eigenversorgung zu unterstützen.

Bei der Entwicklung des Gewerbegebiets sind die Ziele der kommunalen Wärmeplanung zu berücksichtigen. Das Gebiet ist in die Wärmeplanung der Stadt einzubeziehen und hinsichtlich seiner zukünftigen Wärmeversorgung konzeptionell zu betrachten.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu potenziellen Abwärmequellen, insbesondere Rechenzentren, sind Möglichkeiten zur Nutzung von Abwärme sowie zur Errichtung gemeinsamer Wärme- oder Energienetze zu prüfen und planerisch vorzubereiten. Dabei sind insbesondere Niedertemperatur- bzw. Wärmenetzlösungen zu berücksichtigen.

Zudem ist zu untersuchen, inwieweit eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Energie- und Wärmeversorgung mit benachbarten Gewerbegebieten zu einer effizienteren Infrastruktur und Ressourcennutzung beitragen kann.

Die Ergebnisse sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und – soweit städtebaulich erforderlich und rechtlich möglich – in geeigneter Form in die Planung zu überführen.

Zudem sollen geeignete Flächen für Maßnahmen der Klimaanpassung und Gesundheitsvorsorge berücksichtigt werden, insbesondere Aufenthaltsbereiche mit Verschattung, Trinkwasserentnahmestellen und weitere hitzemindernde Freiraumelemente.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, in welcher Form diese Anforderungen planungsrechtlich gesichert werden können. Ziel ist es, entsprechende Regelungen – soweit städtebaulich erforderlich und rechtlich möglich – in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu überführen.

Für das Gebiet wird eine Reduzierung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Kfz-Stellplätze angestrebt.

Voraussetzung hierfür sind ein Mobilitätskonzept, Fahrradabstellanlagen, ÖPNV-Anbindung sowie gemeinschaftliche Mobilitätsangebote

Unter Punkt 1.1 (Seite 5) wird unter den zentralen Zielen ein sechster Punkt ergänzt:

Mit dem Bebauungsplan soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden, das eine moderne und differenzierte gewerbliche Nutzung ermöglicht. Zentrale Ziele sind:

- *Bereitstellung kurzfristig nutzbarer Gewerbeflächen,*
- *Sicherung und Entwicklung lokaler Arbeitsplätze*
- *städtebaulich hochwertige, klimaangepasste Entwicklung*
- *Integration der Regionalparkroute und Schaffung attraktiver Freiräume*
- *Optimierung der verkehrlichen Anbindung an die L 3005.*
- **eine sichere und attraktive Anbindung für den Radverkehr sowie eine leistungsfähige ÖPNV-Erschließung (durch den Stadtbus) in Richtung der S-Bahn-Haltepunkte**

Unter Punkt 3.6 (Seite 28) Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen wird geändert:

IST: Konkretisierungen und Festsetzungen zu eingriffsminimierenden sowie grünordnerischen Vorgaben befinden sich in Prüfung und werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

Änderung: Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen außerhalb des Plangebiets kompensiert.

Externe Ausgleichsflächen sind mit Lage, Flächengröße und Art der Ausgleichsmaßnahmen in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf konkret darzustellen und rechtlich zu sichern.

2.) Änderungen in den textlichen Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

2.3. (Seite 3) IST: Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.3. Änderung: Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig. Die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind vollständig auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.

7.1 (Seite 5) IST: Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 sind bei der Errichtung von Gebäuden die Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Werden Photovoltaikmodule an Gebäudefassaden installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

7.1. Änderung: Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 – GE 3 sind bei der Errichtung von Gebäuden auf allen geeigneten Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude Photovoltaikanlagen zu errichten. Als geeignete Dachflächen gelten alle Dachflächen mit Ausnahme von Bereichen, die für technische Anlagen, notwendige Abstandsflächen, Belichtung, Dachzugänge oder brandschutzrechtliche Anforderungen erforderlich sind. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 (Seite 6) IST: Dachbegrünung: Die Dächer im Gewerbegebiet sind zu 70% in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft in Anlehnung an Artenliste 4 der Pflanzliste D zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm Stärke betragen.

3.1. Änderung: Die Dächer im Gewerbegebiet sind auf allen geeigneten Dachflächen in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft in Anlehnung an Artenliste 4 der Pflanzliste D zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 15 cm Stärke betragen.

Dachflächen, die für technische Anlagen oder Photovoltaik benötigt werden, gelten nicht als der Begrünung entgegenstehend; Photovoltaikanlagen sind kombiniert mit Dachbegrünung (Solar-Gründach) auszuführen.

3.2. (Seite 6) IST: Fassadenbegrünung: Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen weniger als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 5 Pflanzliste D zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge

3.2. Änderung: Fassadenbegrünung: Gebäudeaußenseiten sind auf allen geeigneten Fassadenflächen zu begrünen.

Die Fassadenbegrünung kann boden-, wandgebunden oder als Kombination beider Systeme ausgeführt werden.

Fassadenöffnungen, notwendige Abstandsflächen, Brandschutzanforderungen sowie technische Einrichtungen sind von der Begrünung ausgenommen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die konkrete Ausgestaltung (Pflanzsystem, Pflanzdichte, Bewässerung) ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

C Wasserrechtliche Festsetzungen

Seite 6 IST: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 10 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Garten-/Grünflächenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

S.6 Änderung: Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 10 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Garten-/Grünflächenbewässerung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan „Am Kronberger Hang“ wird ein neues Gewerbegebiet vorbereitet und damit eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ermöglicht. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels, zunehmender Hitze- und Starkregenereignisse sowie des anhaltenden Verlustes biologischer Vielfalt stellt jede neue Flächenversiegelung einen erheblichen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar.

Gerade deshalb kommt der Qualität der Planung eine besondere Bedeutung zu. Ziel des Änderungsantrags ist es nicht, die gewerbliche Entwicklung grundsätzlich in Frage zu stellen, sondern sie so auszugestalten, dass unvermeidbare Eingriffe möglichst gering gehalten und langfristige Folgekosten reduziert werden. Ein zukunftsfähiges Gewerbegebiet muss heute nicht nur funktional, sondern auch klimaangepasst, ressourcenschonend und wirtschaftlich tragfähig sein.

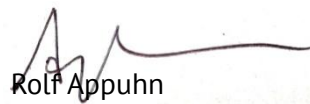
Viele der vorgeschlagenen Anpassungen greifen vorhandene Ansätze des Entwurfs auf und führen sie konsequent weiter. Dazu gehören insbesondere die Begrenzung der Bodeninanspruchnahme, die stärkere Nutzung erneuerbarer Energien, die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik, die Regenwasserrückhaltung, eine zeitgemäße Fassadenbegrünung sowie die Sicherung von Energie- und Wärmeinfrastruktur. Diese Maßnahmen dienen gleichermaßen dem Umwelt- und Klimaschutz wie auch der betrieblichen Wirtschaftlichkeit, etwa durch geringere Energiekosten, bessere Arbeitsbedingungen und höhere Standortattraktivität.

Darüber hinaus soll das Gebiet frühzeitig in übergeordnete Konzepte wie die kommunale Wärmeplanung und mögliche interkommunale Energieinfrastrukturen eingebunden werden. Dies verhindert spätere kostenintensive Nachrüstungen und eröffnet Synergien, beispielsweise bei der Nutzung von Abwärme oder gemeinsamer Infrastruktur.

Die vorgeschlagenen Änderungen verfolgen damit einen pragmatischen Ansatz: Wenn neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden, sollte die Planung von Beginn an so erfolgen, dass ökologische Belastungen minimiert, Ressourcen effizient genutzt und zukünftige Anpassungen erleichtert werden. Dies schafft Planungssicherheit für Unternehmen und Kommune gleichermaßen und trägt dazu bei, dass wirtschaftliche Entwicklung und Umweltbelange dauerhaft miteinander vereinbar bleiben.



Mechthild Schwetje
Fraktionsvorsitzende
Bündnis 90 / Die Grünen



Rolf Appuhn
Stadtverordneter
Bündnis 90 / Die Grünen