

**Der Magistrat**

**Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung**

Vorlagennummer: **STV/1956/2024**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 16.02.2024

Amt: Dezernat IV  
 Aktenzeichen/Telefon: -61 /TE - 2187  
 Verfasser/-in: Siebert, Sandra

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

**Betreff:**

**Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/17 "Ehemaliges Motorpool-Gelände"**

**hier: Abwägung und Satzungsbeschluss  
 - Antrag des Magistrats vom 19.02.2024**

**Antrag:**

1. Die seitens der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgebrachten Anregungen wurden gemäß §§ 1 Abs. 5, 6 und 7 sowie 1a BauGB geprüft. Der in der Anlage 1 dargestellte Abwägungsvorschlag zu Anregungen von einem Träger öffentlicher Belange wird beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“, 1. Änderung, wird mit seinen zeichnerischen (Anlage 2) und planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A der textlichen Festsetzungen, 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.
5. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 5) wird als Bestandteil der Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.“

**Begründung:**

### Anlass, Geltungsbereich und Planungsziele

Nachdem ein erheblicher Sanierungsbedarf an den Gebäuden der Wicherngemeinde entdeckt wurde, entschied sich die Gemeinde gemeinsam mit der Evangelische Kirche in Hessen und Nassau dazu, die Kirche nicht zu sanieren, sondern das 2.264 m<sup>2</sup> umfassende Kirchengrundstück samt Gemeindehaus zu vermarkten. Ende 2022 wurde kirchlicherseits und in Abstimmung mit dem Magistrat entschieden, das Areal an die Fa. Depant Bauträger GmbH & Co. KG, welche auch die benachbarten Gebäude im Philosophenhöhe-Quartier errichtet, zu verkaufen und somit eine gesamthafte städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich zu ermöglichen. Die vorhandene Bebauung soll einer Neuplanung weichen, welche überwiegend Wohnbebauung sowie gewerblich-kulturelle Nutzungen im Erdgeschoss vorsieht. Außerdem wird der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplans auf die benachbarten Flurstücke 3/71, 3/72, 3/73 und 211/2 ausgeweitet. Das Grundstück 3/71, auf dem im Bestandsplan ein Mischgebiet festgesetzt war, wird nun Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind für einen von Depant geplanten Neubau künftig drei statt zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die Gemeinbedarfsfläche für die neue Kindertagesstätte wird aus der vorherigen Planung übernommen, jedoch in ihrer Zulässigkeit für ergänzende Nutzungen in den Obergeschossen geändert.

Ausgehend von der vorhandenen bzw. noch zu realisierenden drei- bis viergeschossigen Bebauung in der Lincolnstraße erhöht sich die Geschossigkeit nach Norden bis zu den neugeschossigen Gebäuden im Trieb. Diese Standortbedingungen sowie die gute Verkehrsanbindung an die Innenstadt und das übrige Stadtgebiet qualifizieren das Plangebiet für eine Stärkung und Weiterentwicklung als Wohnstandort.

Auf dem Wichernareal sollen auf einer gemeinsamen Tiefgarage drei Mehrfamilienhäuser sowie ein eingeschossiger Verbindungsbau entstehen, welche sich in Höhe und Kubatur an der Bestandsbebauung sowie den gemäß Bebauungsplan zulässigen Vollgeschossen orientieren. Das angrenzende Gebäude im Flurstück 3/71 soll mit einem zusätzlichen dritten Vollgeschoss errichtet werden, was einer Angleichung dieses Gebäudes an das städtebauliche Gesamtbild dient. Das zusätzliche Geschoss gleicht baulich dem bereits darunter geplanten Geschoss. In diesem Flurstück erfolgt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, da die ursprünglich geplante gewerbliche Nutzung nun in der Fläche für das Urbane Gebiet umgesetzt wird und somit keine Nutzungsmischung, welche Voraussetzung für die Festsetzung eines Mischgebietes ist, vorliegt.

Die Fa. Depant Bauträger GmbH & Co. KG greift die Punkthaustypologie aus der umgebend vorhandenen bzw. geplanten Baustruktur sowie die angesprochene Höhenentwicklung auf und führt diese fort. Die Viergeschossigkeit der an der Lincolnstraße geplanten Gebäude wird aufgegriffen und bis zu den neugeschossigen Gebäuden am Trieb fortgeführt. Dementsprechend soll das südlichste Gebäude vier Vollgeschosse, das mittlere Gebäude fünf Vollgeschosse und das nördliche Gebäude sechs Vollgeschosse aufweisen. Hinzu kommt jeweils noch ein Staffelgeschoss.

Die geplante Neubebauung dient durch eine Revitalisierung des Gebietes der Aufwertung des Gesamtareals. Somit wird das Quartier Philosophenhöhe nach Westen erweitert. Für die Flächen im Erdgeschoss der Gebäude ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Das geplante Ziel ist die Ansiedlung einer Gastronomie. Im Verbindungsbau ist ein Gemeinschaftsraum geplant, welcher von den Quartiersbewohner/-innen, oder auch der Wicherngemeinde, genutzt werden könnte.

Die PKW-Stellplätze werden vorrangig innerhalb der gemeinschaftlichen Tiefgarage, in geringem Umfang als Duplexparker, nachgewiesen. Im Außenbereich soll es weitere Stellplätze sowie bis zu drei Stellplätze für ein Car-Sharing-Angebot geben. Fahrrad- und Lastenradstellplätze sind sowohl in der Tiefgarage, als auch oberirdisch geplant. Die Zufahrt zur Tiefgarage entsteht über die Straße Trieb. Der Stellplatznachweis der benachbarten Gebäudeaufstockung erfolgt separat und gemäß der städtischen Stellplatzsatzung. Fahrrad- und Lastenradstellplätze sollen Eingangsnah entstehen.

#### Aufstellungsverfahren und Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. GI 03/17 „Ehemaliges Motorpool-Gelände“ wurde gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da es sich um die städtebauliche Neustrukturierung zur Entwicklung eines bebauten Grundstückes sowie einiger Nachbargrundstücke handelt und das gesamte Plangebiet eine Größe von 5.679 m<sup>2</sup> einnimmt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichtes und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Durchführung eines Monitorings abgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die umweltbezogenen und abwägungserheblichen Belange dennoch sachgerecht ermittelt und behandelt. Unabhängig davon wurden die artenschutzrechtlichen Belange erhoben und berücksichtigt.

Zudem ergibt sich aus dem Änderungsverfahren ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB, bei dem auf die (erneute) Festsetzung einer örtlichen Verkehrsfläche (Lincolnstraße/Trieb) verzichtet wurde. Der geänderte vorhabenbezogene Bebauungsplan wird dennoch als abschließende Beurteilungsgrundlage für die zu beantragenden Neubauvorhaben verwendet.

Nach einer konzeptionellen Vorabstimmung mit der Fa. Depant wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Hierzu erfolgten die notwendigen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Annahme des Antrages der Vorhabenträgerin auf Durchführung dieses Änderungsverfahrens sowie zur Einleitung desselbigen am 30.03.2023. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich am 23.05.2023. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.05. bis einschließlich

15.06.2023 durchgeführt. Hierzu gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Der Entwurfsbeschluss erfolgte am 05.10.2023. Die Entwurfsoffenlage wurde vom 18.10. bis einschließlich 23.11.2023 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange angehört. Da hierbei ein nicht geringfügiger Änderungsbedarf gegenüber dem beschlossenen Entwurf erkannt wurde, wurde eine erneute, eingeschränkte Beteiligung der Öffentlichkeit, mit Bekanntmachung am 27.01.2024 und der Beteiligung betroffenen Träger öffentlicher Belange vom 29.01. bis einschließlich 12.02.2024 durchgeführt.

Nach der Auswertung der durch die Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hinsichtlich ihres Abwägungsbedarfes sind die in der Anlage 1 aufgeführten Stellungnahmen abzuwägen. Folgende Punkte konnten angepasst werden:

- Verschiedene Redaktionelle Änderungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung.

- Aufnahme von abwasserrechtlichen Hinweisen in die Textlichen Festsetzungen und den Durchführungsvertrag.

Aufnahme von Hinweisen des Bodenschutzes in die Textlichen Festsetzungen.

- Ergänzende Beschriftung der Übersichtskarte.

- Die Vorgabe zur Schaffung von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz sowie für Fledermausquartiere wurde in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Nach der Berücksichtigung der genannten Anregungen sind folgende relevante Punkte zur Abwägung verblieben:

- Die Einschätzung zum als niedrig angesehenen Grünflächenanteil wird zur Kenntnis genommen. Eine Kompensation findet nicht statt, da im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung eine Vergrößerung des Grünflächenanteils erzielt werden konnte.

- Die Erstellung der Feuerwehrezufahrt mit Rasenwaben kann nicht in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, da sich diese außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsvertrages befindet. Der Anregung kann demnach nicht entsprochen werden.

- Die Stellplatzgestaltung durch Rasengittersteinen mit einem Begrünungsgrad von 60 % wird für PKW-Stellplätze als ausreichend angesehen.

- Durch die beengte Situation im Einfahrtsbereich der Tiefgarage ist die Schaffung eines Mindestbodenvolumens von 12 m<sup>3</sup> unter Ausnutzung von Wurzelkammersystemen für Bäume nicht möglich.

- Die Punkte A) 5 und 6 sowie C) 6 und 7 der Textlichen Festsetzungen wurden nicht in den Durchführungsvertrag aufgenommen, da sie als Festsetzungen ohnehin bindend sind.

- Aufgrund der baulichen Situation kann die Tiefgarage nicht an allen Stellen mit einer 60 cm starken Substratschicht überdeckt werden. Dort, wo es möglich ist, wird diese erstellt werden.

### Umsetzungsschritte

Die Umsetzung der wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes soll sehr zeitnah erfolgen. Ein erster Bauantrag soll in Kürze gestellt werden. Ergänzend zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und gedrosselt an das öffentliche Regenwasserkanalnetz über die Lincolnstraße abzugeben.
- Aufnahme einer Frist zur Herstellung und Nutzungsaufnahme inklusive Herstellung der Außenanlage.
- Dienstbarkeiten für die festgesetzten Geh-/Fahr- und Leitungsrechte sind nach Einmessen und auf Kosten der Vorhabenträgerin in das Grundbuch eintragen zu lassen.
- Für die Bauantragsverfahren werden qualifizierte Freiflächenplan gefordert.
- Anbringung von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz sowie Fledermausquartiere in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Auf allen hierfür geeigneten Dachflächen der Hauptanlagen sind PV-Anlagen zu installieren. Für alle 7,5 m<sup>2</sup> ist eine Modulleistung von wenigstens 1 kWp sicherzustellen.
- Die Dachbegrünung gemäß vorabgestimmten Bebauungskonzeption und der jeweiligen Festsetzung ist mit der Installation von PV-Anlagen zu kombinieren.
- Für alle Stellplätze sind Leerrohre zu verlegen, die die Errichtung von Ladeeinrichtungen für Elektrofahrzeuge ermöglichen. 10 % der benötigten Stellplätze sind mit E-Ladeinfrastruktur auszustatten.
- Die Zählerdaten der PV-Anlagen sind kostenlos im Rahmen des Forschungsprogramms „EnEff: Stadt: FLEXQuartier“ und möglichen Nachfolgeprojekten an die THM zu übermitteln.
- Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss wird den Quartiersbewohnern sowie Dritten, insbesondere der Wicherngemeinde, zur Verfügung gestellt.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Behandlungsvorschläge zu den eingegangenen abwägungspflichtigen Anregungen
2. Bebauungsplan GI 03/17, 1. Änderung (Satzungsbeschluss, zeichnerischer Teil)
3. Textfestsetzungen (Satzungsbeschluss)
4. Begründung (Satzungsbeschluss)
5. Vorhaben- und Erschließungsplan

---

Weigel-Greilich (Stadträtin)

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

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

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

Beglaubigt:

---

Unterschrift