



An den
Vorsitzenden des
Stadtentwicklungsausschuss
Herrn Frank Strothmann
im Hause

**Änderungsantrag zur Sitzung
des Stadtentwicklungsausschuss am 01.07.2025**

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 44.1 „Mikrohaussiedlung nördlich Hollensiek / Niederdornberg“
und 277. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohnbauentwicklung nördlich Hollensiek –
Mikrohaussiedlung“ (TOP 36.1)**
Datum: 01.07.2025

Sehr geehrter Herr Strothmann,

Zu TOP 36.1 der Tagesordnung des Stadtentwicklungsausschusses stellen wir den folgenden Ergänzungsantrag:

1. Präzisierung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Verwaltung wird beauftragt, die bislang nicht überplante Restfläche zwischen dem Plangebiet und der Hofstelle in die Bebauungsplanung einzubeziehen. Ziel ist es,

- diese Fläche nicht zur weiteren Bebauung, sondern als dokumentierten Grünpuffer mit naturnaher Gestaltung (z. B. Feldgehölze, extensive Wiese) planerisch festzuschreiben
- eine bauliche Entwicklung im Sinne einer „schleichenden Innenentwicklung“ auszuschließen
- die Fläche im B-Plan als private oder öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „ökologische Pufferzone“ auszuweisen

2. Festsetzung einer qualifizierten, ökologisch wirksamen Randgestaltung

Am nördlichen Rand des Baugebiets wird im Bebauungsplan eine landschaftsplanerische Randzone mit folgenden Eigenschaften festgesetzt:

- Mindestbreite 10 m
- Pflanzung einheimischer Gehölze in lockerer Staffelung (z. B. Wildobst, Vogelschutzgehölze)
- keine bauliche Nutzung oder Nebenanlagen zulässig
- dauerhaft als Puffer gegenüber landwirtschaftlicher Nutzung festgelegt

Diese Maßnahme dient sowohl dem Immissionsschutz als auch dem Ziel des Biodiversitätserhalts.

3. Öffentliche Wegeverbindung als Planungsziel

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist mit der Vorhabenträgerin vertraglich zu regeln, dass eine öffentlich nutzbare, baulich gesicherte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Bereich Babenhausen/Werther geschaffen wird. Diese Verbindung soll insbesondere:

- den vorhandenen Trampelpfad ersetzen
- barrierearm ausgestaltet werden
- eine verkehrsarme Alternative zur Straße Hollensiek bieten

Die Wegführung ist offen zu halten, jedoch im Rahmen des B-Plans planungsrechtlich abzusichern.

4. Energetischer und ökologischer Baustandard

Der Bebauungsplan soll Festsetzungen enthalten, die über die allgemeinen Anforderungen hinausgehen, u. a.:

- Verbot fossiler Heizsysteme
- Verpflichtung zur Installation von Photovoltaik oder solarthermischen Anlagen auf allen Dächern (Ausnahme nur bei bautechnischer Unmöglichkeit)
- Begrenzung der versiegelten Fläche je Hausgrundstück auf ein Mindestmaß, verpflichtender Einsatz wasserdurchlässiger Materialien für Wege
- Zielvorgabe: KfW-40-Standard oder besser (freiwillig oder über städtebaulichen Vertrag zu sichern)

5. Monitoring zur nachhaltigen Entwicklung der Siedlung

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Vorhabenträgerin ein Monitoring-Konzept zu entwickeln, das die ökologische, soziale und städtebauliche Wirkung der Mikrohaussiedlung dokumentiert und auswertet. Ziel ist es, die tatsächlichen Auswirkungen der Mikrohaussiedlung zu erfassen, insbesondere im Hinblick auf die von Umweltverbänden geäußerten Bedenken.

Das Monitoring umfasst zwei Erhebungszeitpunkte:

1. Evaluationszeitpunkt: Zwei Jahre nach Fertigstellung

- Erhebung der realen Versiegelungsgrade je Grundstück und im Gesamtgebiet
- Dokumentation der Biodiversitätsentwicklung in den ausgewiesenen Grünzonen (z. B. durch Artenkartierung mit Fachbüros oder Citizen Science)
- Prüfung der Energieversorgung und CO₂-Bilanz auf Basis der real installierten Anlagen und Nutzungskonzepte

2. Evaluationszeitpunkt: Fünf Jahre nach Fertigstellung

- Analyse der Wohnnutzung: Wie viele Mikrohäuser werden dauerhaft bewohnt? Gibt es Hinweise auf Umnutzung zu Wochenend- oder Ferienwohnungen?
- Soziale Analyse: Wer wohnt dort? Welche Altersgruppen, Lebensformen, soziale Integration im Quartier?
- Erhebung der Mobilitätsdaten: Anteil ÖPNV-Nutzung, Fahrrad, Carsharing, Kfz-Stellplatzauslastung

Die Ergebnisse werden dem Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt und öffentlich zugänglich gemacht.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Rörig
SPD

Paul John
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Bernd Vollmer
DIE LINKE