

Stadt Babenhausen, Kernstadt
Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 12.12.2022 bis 27.01.2023.

Babenhausen und Wettenberg, den 23.02.2023
zuletzt geändert 14.05.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Keine Stellungnahme abgegeben haben

Amt für Bodenmanagement
Bischöfliches Generalvikariat
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
Fernleitungsbetriebs-Gesellschaft mbH
Fraport AG
Gemeindevorstand Mainhausen
Gemeindevorstand Schaafheim
Gewerbeverein Babenhausen e.V.
Hessen Forst Dieburg
Kreisbauernverband
Landesamt für Denkmalpflege, hessen Archäologie
Landratsamt Aschaffenburg
Magistrat der Stadt Groß-Umstadt
Magistrat der Stadt Seligenstadt
Naturschutzbund Deutschland
Regionalbauernverband Starkenburg e.V.
Unitymedia GmbH & Co. KG
Verkehrsgesellschaft mbH Untermain

Stellungnahmen ohne Anregungen

Ampiron GmbH (13.12.2022)
Bundesamt für Infrastruktur der Bundeswehr (08.12.2022)
Deutsche Flugsicherung DFS (05.01.2023)
Deutsche Telekom Technik GmbH (27.12.2022)
Gascade Gastransport GmbH (13.12.2023)
Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen (21.12.2022)
Gemeindevorstand der Gemeinde Münster (Hessen) (13.12.2022)
Magistrat der Stadt Rodgau (30.12.2022)

Markt Großostheim (30.12.2022)
Markt Stockstadt am Main (19.01.2023)
PLEdoc (23.12.2022)
Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg, Verkehrspolizei (08.12.2022)
Regionalverband Frankfurt Rhein-Main (10.01.2023)
Vodafone West GmbH (10.01.2023)

Stellungnahmen mit Anregungen

Seite

Deutsche Bahn AG - DB Immobilien (16.01.2023)	3
e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG (12.01.2023)	5
Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main (12.01.2023).....	6
Hessen Mobil (03.01.2023)	8
Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar (30.12.2022)	9
Kreisausschuss Darmstadt-Dieburg, FB Landwirtschaft und Umwelt (27.01.2023) .	11
Regierungspräsidium Darmstadt (20.01.2023).....	15
Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (13.01.2023)	21
RMV (14.12.2022)	25
Wasserverband Gersprenzgebiet (12.01.2023).....	26
Zweckverband Anfall- u. Wertstoffeinsammlung Darmstadt-Dieburg (16.01.2023) ..	28
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (24.11.2022 und 14.12.2022).....	30
Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Landkreis Offenbach (06.01.2023)....	32

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Seite

Bürger 1 (20.01.2023)	33
Bürger 2 (27.01.2023)	35
Eiding Rechtsanwälte, Hanau (27.01.2023)	39
Leonhard Kolb GmbH, Babenhausen (26.01.2023)	50
SAM Hochbau Planungs GmbH, Babenhausen (27.01.2023).....	53



Deutsche Bahn AG - DB Immobilien • CR.R. 041
Karlstraße 6 • 60329 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Per E-Mail an: v.donges@fischer-plan.de

Deutsche Bahn AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R. 041
Karlstraße 6
60329 Frankfurt am Main
www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren

baurecht-mitte@deutschebahn.com
Tel.: 069 265-41355

Aktenzeichen: TÖB-HE-22-147527/GO

16.01.2023

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen, Kernstadt

Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schr. vom 30.11.22

Bahnstromleitung 426, Mast-Nr. 10043 - 10045

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.
Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Immissionen

2. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Werner Gatzert

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Dr. Levin Holle
Berthold Huber
Dr. Daniela Gerd (om Markotten
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta
Evelyn Palla
Dr. Michael Peterson
Martin Seiler

Unser Anliegen:



Deutsche Bahn AG - DB Immobilien (16.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ grenzt an kein Bahngelände an. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs werden weder durch die Aufstellung noch den Vollzug des Bebauungsplanes eingeschränkt.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da die hier anzusprechende Bahnstrecke DB-Strecke 3557 Darmstadt - Aschaffenburg mehr als 1.000 m südlich der Ziegelhüttenstraße verläuft und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der „Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes“ des Eisenbahnbundesamtes, Stand 30.06.2022, schon nicht mehr als beaufschlagt dargestellt ist.



2/2

3. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

 i. V.	 i. A.
--	--

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

***** NEU bei DB Immobilien *****

[Chatbot Petra](#) steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:
<https://www.deutschebahn.com/Baurechtsverfahren>



zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da die Bahnstromleitung 426 rd. 200 m nordwestlich der Straße „In den Steinäckern“ verläuft. Wie der Verfasser der Stellungnahme am 20.02.2023 auf tel. Rückfrage bestätigt, ist eine Betroffenheit nicht gegeben.

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Frau Vanessa Donges
Im Nordpark 1
35435 Wettberg

e-netz Südhessen AG
Nils Keller
Domheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Telefon: (06151) 701-8514
E-Mail: stellungnahmen@e-netz-suedhessen.de
Ihr Zeichen: Hr. Fischer / Fr. Donges
Ihre Nachricht vom: 30.11.2022
Unser Zeichen: TOB-427

Datum 12.01.2023

Bauleitplanung: Babenhausen, In den Steinäckern 2022 - § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Donges,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH.

Im Gebiet der Stadt Babenhausen sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung.

Ihr Ansprechpartner ist Herr Dieter Krawatz in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: (06151) 701-8707.

Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschiessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) ein.

Mit freundlichen Grüßen
e-netz Südhessen AG

Dieses Schreiben wurde elektronisch generiert und ist daher auch ohne Unterschrift gültig.

e-netz Südhessen AG
Domheimer Weg 24
64293 Darmstadt
www.e-netz-suedhessen.de
Sitz der Gesellschaft: Darmstadt
Reg.-Gericht Darmstadt HRB 96706

Vorstand:
Holger Klein
Ines Schultze
Aufsichtsratsvorsitzender:
Oberbürgermeister Jochen Parsch

Ust.Idnr.: DE258553404
St.-Nr.: 007 225 46612
Bankverbindung:
Deutsche Bank AG
IBAN: DE21 5087 0005 0032 5977 00
BIC: DEUTDEFF308



Dieses Schreiben wurde auf 100% Recyclingpapier gedruckt.

e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG (12.01.2023)

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht für den vorliegenden Abwägungsprozess nicht, da die Straßen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes endausgebaut und die Baugrundstücke vollständig erschlossen sind.

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Postfach 17 03 53 • 60077 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettengel

Per Email an fischer@fischer-plan.de

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen, Kernstadt
Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher
Belange nach §4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Fischer,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dem vorliegenden
Bauleitplanverfahren.

1. Die Planungen betreffen das bestehende Gewerbegebiet „In den Steinäckern“
im Westen der Babenhausener Kernstadt. Dieses ist im Fortbestand seiner
Funktion gefährdet, da über die Jahre mehr und mehr Wohnnutzung im Gebiet
um sich gegriffen hat. Um die noch vorhandene gewerbliche Nutzung zu sichern
und die ansässigen Betriebe planungsrechtlich zu schützen, passen die vorlie-
genden Planungen den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 an.
Festgesetzt werden wie ehemals Gewerbegebietsflächen, wobei bestimmte Nut-
zungen wie Einzelhandel über die Selbstvermarktung hinaus, Vergnügungsstät-
ten oder Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche
Zwecke ausgeschlossen werden. Insbesondere werden auch Wohnungen für
Aufsichts- und Betriebspersonen ausgeschlossen.

Aus Sicht der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main ist die Absicht der Stadt
Babenhausen, das Gewerbegebiet in seiner Funktion baurechtlich abzusichern,
ausdrücklich zu begrüßen. Wir beobachten leider häufig, dass Wohnnutzung in
Gewerbegebieten schleichend Einzug erhält, oft indem Wohnnutzung, die ur-
sprünglich einem Gewerbe zu- und untergeordnet zulässig war, sich über die
Jahre ohne ein Eingreifen der Bauaufsicht vom Gewerbe entkoppelt. Solche
Entwicklungen beobachten wir mit großer Sorge, da damit ein erhebliches Kon-
fliktpotential für umliegende Gewerbenutzung und ein Verlust an gewerblich

Geschäftsbereich
Beratung

12. Januar 2023

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: RB-GW/baya

Wirtschaftspolitik

Ansprechpartner:
Armin Beyer
Telefon +49 69 97172-214
Telefax +49 69 97172-5214
beyer@hwk-rhein-main.de

Hausanschrift:
Hindenburgstraße 1
64295 Darmstadt

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Bockenheimer Landstraße 21
60325 Frankfurt am Main
info@hwk-rhein-main.de
www.hwk-rhein-main.de

Präsidentin:
Susanne Haus

Hauptgeschäftsführer:
Dr. Christof Riess

Konto:
Frankfurter Volksbank
(BLZ 501 800 00) Kto. 150754
IBAN: DE71 5019 0000 0000 1507 54
BIC: FFFVDE33
Gläubiger-ID: DE02HWK00000861875

Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main (12.01.2023)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 7

nutzbaren Flächen einhergeht. Vor allem produzierende und emissionsträchtige Handwerksbetriebe brauchen jedoch Flächen, auf denen sie ohne Einschränkungen tätig sein können.

Sensible, ruhebedürftige Wohnnutzung und immissionsträchtige Gewerbenutzung sind auch durch Auflagen und Einschränkungen nur schwer miteinander zu vereinen, daher ist es aus unserer Sicht richtig, weitere Wohnnutzung auszu-schließen. Dort wo betriebsbedingtes Wohnen notwendig ist und bereits vorhanden, sollte dies auch zukünftig möglich sein.

2. Die Planungen sehen eine Geräuschkontingentierung vor, die im Gewerbegebiet abgestuft bestimmten Bereichen unterschiedliche Kontingente zuweist. Die bereits ansässigen Unternehmen haben sich in dem Vertrauen angesiedelt, ihrer Tätigkeit einschränkungsfrei nachgehen zu können. Daher sollte mit den ansässigen Unternehmen im Detail abgestimmt werden, ob die vorgesehene Kontingentierung mit dem jeweiligen Ist-Zustand und vor allem auch mit den zukünftig geplanten betrieblichen Entwicklungszielen vereinbar ist.

Mit freundlichen Grüßen

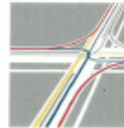

Dr. Matthias Wiersers
Geschäftsführer Recht und Beratung


Armin Bayer
Abteilungsleiter Wirtschaftspolitik

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand eine rege Beteiligung statt. Bedenken gegen die bereits im Vorentwurf enthaltene Emissionskontingentierung wurden keine vorgetragen. Die Stadt Babenhausen geht deshalb davon aus, die gebietsansässigen Gewerbebetriebe angemessen gewürdigt zu haben.



Darmstadt

Eingang: 12. Jan. 2023

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wetzberg

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 100763, 64207 Darmstadt

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wetzberg

Aktenzeichen 34-c-2_BV-15.03.01-Ba_2022-031067

Bearbeiter/in

Telefon (06151) 3306 3407

Fax (06151) 3306 3450

E-Mail

Datum 03. Januar 2023

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen, Kernstadt
Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“
hier: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB
Ihr Schreiben vom 05. Dezember 2022**

Sehr geehrter Herr Fischer,

- gegen die oben genannte Bauleitplanung bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird derzeit als gesichert angesehen.
- Folgender fachlicher Hinweis ist im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen:
 - Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.
- Bei angedachter Veröffentlichung dieses Schreibens widerspricht Hessen Mobil ausdrücklich der Herausgabe personenbezogener Daten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Hessen Mobil (03.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht nicht, da die B 26 als nächstliegende klassifizierte Straße mehr als 1.100 m von der Ziegelhüttenstraße entfernt ist. Nach der Umgebungslärmkarte (HLNUG 2022) werden tagsüber 40-49 dB(A) erreicht, nachts liegen die Werte bei < 40 dB(A). Die einschlägigen Orientierungs- bzw. Richtwerte bleiben deutlich unterschritten: Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen gegen den Straßenbaulastträger werden keine gestellt.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Personenbezogene Daten werden unkenntlich gemacht.

IHK Darmstadt | Postfach 10 07 05 | 64207 Darmstadt
GB B - RO

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg
info@fischer-plan.de
v.donges@fischer-plan.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:

Ihre Ansprechpartnerin: Susanne Roncka
Telefon: 06151 871-1223
Telefax: 06151 871-2-1223
E-Mail: susanne.roncka@darmstadt.ihk.de

Datum: 30.12.2022

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

- **Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“**

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen dürfen.

1.

Das Gewerbegebiet „In den Steinäckern“ in Babenhausen ist in seinem Fortbestand aufgrund eindringender Wohnnutzung gefährdet. Um ansässige Betriebe zu schützen und die Umwandlung in ein Misch/Wohngebiet zu verhindern, soll der Bebauungsplan aus dem Jahr 1971 angepasst werden.

Es ist häufig zu beobachten, dass vor allem durch Kleinunternehmer neben dem Geschäftsbetrieb auch eine Wohnnutzung mit auf dem Gelände errichtet wird. Über die Jahre geht der Bezug von Gewerbebetrieb und Werkswohnung verloren und die Nutzungen verselbständigen sich. Häufig passiert dies schleichend und ohne ein Eingreifen der Bauaufsicht. Das zur Rede stehende Gewerbegebiet ist ein Paradebeispiel für unzählige Gewerbegebiete im Kammerbezirk der IHK Darmstadt. Wir beobachten diese Entwicklungen mit großer Sorge, da wir einen massiven Verlust an Gewerbeflächen verzeichnen. Vor allem produzierende und emissionserzeugende Betriebe brauchen jedoch Flächen, auf denen sie einschränkungsfrei wirtschaften können.

Wir begrüßen die Bestrebungen der Stadt Babenhausen daher ausdrücklich, das Gewerbegebiet in seiner Funktion baurechtlich abzusichern. Sensible, ruhesuchende Wohnnutzung und immissionserzeugende Gewerbenutzung sind auch durch Auflagen und Einschränkungen nur schwer miteinander zu vereinen, daher ist es aus unserer Sicht richtig das selbständige Wohnen auszuschließen. Dort wo betriebsbedingtes Wohnen notwendig ist und bereits vorhanden, sollte dies auch zukünftig möglich sein.

Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar (30.12.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Bei vorliegender Planung wird zusätzlich eine Geräuschkontingentierung festgesetzt. Wir geben zu bedenken, dass sich die ansässigen Unternehmen, in dem Vertrauen angesiedelt haben, ihren Geschäften einschränkungsfrei nachgehen zu können. Wir bitten daher mit ansässigen Unternehmen in Kontakt zu treten, um zu erfahren, ob die angestrebte Kontingentierung auch mit zukünftigen betrieblichen Entwicklungszielen vereinbar ist. Falls dem nicht so ist, solle gemeinsam an möglichen Lösungen gearbeitet werden.

Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.

Freundliche Grüße



Susanne Ronka
Geschäftsbereich Unternehmen und Standort

zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand eine rege Beteiligung statt. Bedenken gegen die bereits im Vorentwurf enthaltene Emissionskontingentierung wurden keine vorgetragen. Die Stadt Babenhausen geht deshalb davon aus, die gebietsansässigen Gewerbebetriebe angemessen gewürdigt zu haben.

Magistrat der
Stadt Babenhausen
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan "In den Steinäckern 2022"**

hier: Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Bezug: Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 05. Dezember 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender
Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:

Gewässer- und Bodenschutz

1. Das Flurstück befindet sich in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, festgesetzt mit Verordnung vom 15.06.2004 (StAnz. 28/2004 S 2298).
2. Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des mit Verordnung vom 29.03.2000 festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Gersprenz (StAnz. 20/2000, S.1620) und des Überflutungsbereichs eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses bzw. Extremhochwassers nach Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Gersprenz. Wir weisen darauf hin, dass die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verboten ist. Als Überschwemmungsgebiet zählt hier ebenfalls der Überflutungsbereich des 100-jährlichen Hochwasserereignisses nach HWRMP. Wie in der Begründung zum B-Plan beschrieben, kann die Untere Wasserbehörde abweichend hiervon die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben 1. die

**Fachbereich
Landwirtschaft und Umwelt**

Fr. Werner
06151 881-16 17
06151 881-22 29
umwelt@ladadl.de
www.ladadl.de

Service-Nr.: 115 (ohne Vorwahl)



Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Zeichen
411.1-TOB-221177-TOB

Datum
27.01.2023

Postanschrift:
Der Kreisausschuss des
Landkreises Darmstadt-Dieburg
64276 Darmstadt

Dienstgebäude/Hausadresse:
Kreishaus Darmstadt
Jägerstraße 207
64289 Darmstadt-Kranichstein
06151 881-0

Fristenbriefkasten:
Jägerstraße 207
64289 Darmstadt

Sprechzeiten:
nach Terminvereinbarung

Bankverbindung:
Stadt- u. Kreissparkasse Darmstadt
BK HELADEFIDIAS
IBAN DE47 5085 0150 0000 5490 96

Sparkasse Dieburg
BK HELADEFIDIE
IBAN DE21 5085 2651 0033 2001 14

USt-IdNr. DE111608693

Kreisausschuss Darmstadt-Dieburg, FB Landwirtschaft und Umwelt (27.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Lage im Wasserschutzgebiet wurde im Vorentwurf bereits nachrichtlich hingewiesen. Die in der weiteren Schutzzone IIIB geltenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Seite 2 des Schreibens vom 27.01.2023

Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, 2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, 3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und 4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Hierfür ist ein Antrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

3. Sofern Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden soll, ist dafür bei der zuständigen Wasserbehörde ein Antrag zu stellen. Dies gilt auch bei der Änderung bestehender Versickerungsanlagen. Bei der Versickerung ist ein Mindestabstand der Sohlen der Versickerungsanlagen von mindestens einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Weiterhin ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens relevant, der Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) sollte in einem Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegen. Ein Antragsformular steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/wasser/infos-und-formulare.html>

Untere Naturschutzbehörde

Nach eingehender Prüfung der vorgelegten Unterlagen sind wir zu folgender Stellungnahme gelangt:

4. Bei der erneuten Offenlage im Rahmen des zweistufigen Verfahrens sollte erläutert werden, wie die Kompensationen aus dem Bebauungsplan von 1971 umgesetzt wurden.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sind darüber hinaus folgende Punkte anzupassen:

Textliche Festsetzungen:

5. 3.9.1. Die Lichttemperatur sollte auf **unter 2.800 Kelvin** festgesetzt werden. Eventuell kann auch der Einsatz sogenannter „Amber-LED“ sinnvoll sein, die eine noch insektenfreundlichere Wirkung haben als andere Leuchtmittel mit gleicher Kelvin-Zahl.

Begründung: Neuere Studien zeigen auf, dass eine effiziente Vermeidung des sogenannten „Staubsauger-Effekts“ erst bei unter 2.800 Kelvin einsetzt. Amber-LED erzeugen Licht mit sehr niedriger Lichttemperatur, aber hoher Lichtfarbe. Dadurch ist für das menschliche Auge eine gute Lichtleistung gegeben und gleichzeitig der Insektenschutz gewährleistet. Wir weisen darauf hin, dass Verordnungen im Sinne des §41a BNatSchG (Insektenschutzgesetz) zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Beleuchtung bald in Kraft treten. Es ist daher sinnvoll, die zu erwartenden Grenzwerte durch die Gesetzesänderung in der Bauleitplanung bereits jetzt zu beachten.

Altlasten

6. Laut KGIS liegen Altlasteneinträge vor. Die Steckbriefe sind beigelegt.

zu 2.: Die Ausführungen werden berücksichtigt.

Von dem Überschwemmungsgebiet betroffen ist nur ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches. Es handelt sich um die Anwesen Erlochweg 4-6, In den Steinäckern 2-4 und Ziegelhüttenstraße 39 nördlich, jeweils ganz oder teilweise. Hierauf wurde im Vorentwurf bereits nachrichtlich hingewiesen. Der Wortlaut der nachrichtlichen Übernahme wird im Entwurf des Bebauungsplanes entsprechend der Stellungnahme ergänzt.

zu 3.: Die Ausführungen werden berücksichtigt.

Sie werden als Hinweise in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu 4.: Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

Begründung: Als Ergänzung zum Reichsnaturschutzgesetz beschloss Hessen 1973 das Hessische Landschaftspflegegesetz, in dem erstmals definiert wurde, was ein Eingriff in Natur und Landschaft ist und dass dieser einer Genehmigungspflicht unterliegt. Das Hessische Landschaftspflegegesetz stärkte zwar den Planungsaspekt im hessischen Naturschutz, war aber noch nicht ausreichend, um volle Wirksamkeit für den Naturschutz zu entfalten.

Erst mit dem Hessische Naturschutzgesetz 1980, das auf dem als Rahmengesetz ausgearbeitete Bundesnaturschutzgesetz 1976 aufbaute, wurde das Reichsnaturschutzgesetz von 1935 endgültig abgelöst.

Das Hessische Naturschutzgesetz bildete u.a. die Grundlage für die Ausdehnung der Eingriffsregelung und die Einführung einer Ausgleichsabgabe. Die Ausgleichsabgabe zu erheben war Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden im Baugenehmigungsverfahren. Die in der Stellungnahme aufgeworfene Frage sollte daher kreisintern beantwortet werden können.

Die Übertragung an die Bauleitplanung erfolgt erst mit dem sog. Baurechtskompromiss, Artikel 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff.). § 8a BNatSchG klärte das Verhältnis von Naturschutz- und Baurecht: „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan (...) nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuchs zu entscheiden.“

Seite 3 des Schreibens vom 27.01.2023

7. **Brand- und Katastrophenschutz**

Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und nachfolgende Punkte beachtet werden:

Löschwasser:

Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 2 und der GFZ von 1,6 mit der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE)

sowie der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind:
mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.

Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust. Aus diesem Grund darf bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz der **Fließdruck 2,5 bar nicht unterschreiten**. Gleichzeitig darf der Betriebsdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Hinweis: Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.

Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß 545 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

Hinweis: In Hessen wurden mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen zweiten Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern mehr als 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, sind zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

8. **Untere Verkehrsbehörde**
Sportkreis Darmstadt-Dieburg
Landwirtschaft
Polizeipräsidium Darmstadt

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Dr. Fischbach

zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Lichttemperatur wird wie angeregt begrenzt.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wird wie im Folgenden ausgeführt berücksichtigt.

Die Steckbriefe sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Lage	Gewerbe	Abmeldung	Anmerkungen
Erlochweg 4-6	Baustoffhandel	1997	Zeitzeugenbefragung erforderlich, weitere Aktenauswertung erforderlich
	Baugeschäft	1988	
	Tankstelle, Wartungsdienst	1982	
In den Steinäckern 34-36	Baustoffhandel		Altlastenverdacht wahrscheinlich, Gewerbe wurde im altlastenrelevanten Umfang betrieben
In den Steinäckern 38	Transportunternehmen	2008	Gewerbe wurde nicht im altlastenrelevanten Umfang betrieben
	Fuhrunternehmen	1999	
	Güternahverkehr	1998	
Ziegelhüttenstraße 51b	Renovierung und Dienstleistungen	1997	Gezielte Datennacherhebung, Zeitzeugenbefragung erforderlich, weitere Aktenauswertung erforderlich
Ziegelhüttenstraße 65	Herstellung und Vertrieb von Kofermassagebänken	1994	Gewerbe wurde nicht im altlastenrelevanten Umfang betrieben
	Geräte aus Leichtmetall Herstellung	1987	
Ziegelhüttenstraße 67-69	Kfz-Werkstatt, Kfz-Handel	1999	Altlastenverdacht wahrscheinlich, Gewerbe wurde im altlastenrelevanten Umfang betrieben
	Montage von Trennwänden	1994	

Am 30.03.2023 wurde ein Sachverständigenbüro mit der Durchführung der Einzelfallrecherchen beauftragt. Die Stadtverwaltung hat die Eigentümer der betroffenen Grundstücke schriftlich um eine Vollmacht zur Einsicht in die Bauakte und das Anfertigen von Kopien gebeten. Leider gab es seitens der Eigentümer keine Rückmeldung. Die Eigentümer lassen sich juristisch von einem Rechtsanwalt vertreten und beabsichtigen ggf., ein Normenkontrollverfahren anzustrengen.

Auf die weiteren Handlungsoptionen angesprochen, teilte das Regierungspräsidium Darmstadt (Dez. IV/Da 41.1 Grundwasser / Dez. IV/Da 41.5 Bodenschutz) per E-Mail vom 14.06.2023 mit, dass das Auskunftsverlangen nach § 4 Abs. 1 S. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz unmittelbar nur für die Bodenschutzbehörde gilt. Diese könne die betroffenen Grundstückseigentümer aber per Verwaltungsakt zur Auskunft verpflichten.

Der Stadt Babenhausen sieht sich daher veranlasst, im Entwurf des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass bei den Anwesen Erlochweg 4-6, In den Steinäckern 34-36, Ziegelhüttenstraße 51b und Ziegelhüttenstraße 67-69 Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Es handelt sich hierbei nur um einen Hinweis, aber um keine Kennzeichnung i.S. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, da nicht nachgewiesen ist, dass Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in der Begründung hierzu vermerkt. Ergänzt wird, dass aus dem öffentlichen Leitungsnetz 96 m³/h für 2 Stunden entnommen werden können und die Feuerwehr Babenhausen über einen Teleskopgelenkmast (aber kein normgerechtes Hubrettungsfahrzeug („Drehleiter“)) verfügt.

zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per Mail: info@babenhhausen.de

Magistrat der Stadt Babenhhausen
 Marktplatz 2
 64832 Babenhhausen

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/41-2022/1
 Dokument-Nr.: 2023/97331

Ihr Zeichen:
 Ihre Nachricht vom:
 Ihr Ansprechpartner: Malke Böhner
 Zimmernummer: 3.046
 Telefon/ Fax: 06151 12 3834/ 0611 3276 42 331
 E-Mail: Malke.Buehrer@rpda.hessen.de
 Datum: 20. Januar 2023

**Bauleitplanung der Stadt Babenhhausen
 Bebauungsplanentwurf „In den Steinäckern 2022“
 Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 30. November 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

1. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand. In diesen hat gem. Ziel Z3.4.2-5 RPS/RegFNP 2010 die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Die vorgesehene Ausweisung eines Gewerbegebietes steht somit in Einklang mit genanntem Ziel.
2. Der Ausschluss auch von nicht großflächigem Einzelhandel gem. Ziel Z3.4.3-3 RPS/RegFNP 2010 ist durch textliche Festsetzungen erfolgt. Jedoch umfassen diese bislang noch nicht alle Inhalte des genannten Ziels. Ich empfehle daher, den konkreten Wortlaut des genannten Ziels in die textlichen Festsetzungen zur Klarstellung zu übernehmen, so dass die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eindeutig konstatiert werden kann.
3. Es ist nachvollziehbar, dass die Stadt das Gebiet städtebaulich neu ordnen bzw. die weitere Entwicklung planungsrechtlich absichern möchte. Der Ausschluss von jeglicher, weiterer Wohnbebauung soll den gewerblichen Charakter des Gebiets stärken. Die Festsetzung von Lärmkontingenten unterhalb der in einem Gewerbegebiet maximal zulässigen Werte gem. TA Lärm erscheint sinnvoll und notwendig, um Immissionskonflikten zu begegnen. Ob die erneute Ausweisung eines Gewerbegebietes jedoch der bestehenden

Regierungspräsidium Darmstadt
 Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
 64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Serviczeiten:
 Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
 Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
 Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
 Lulsenplatz 2
 64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
 Haltestelle Lulsenplatz



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt (20.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Die Formulierung aus dem Vorentwurf lautet: „Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche nicht überschreitet.“

Nach dem RPS ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in den Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Der Zusatz „und zu keinen negativen Auswirkungen führt“ ist mit dem an die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu stellenden Konkretheitsgebot nicht vereinbar. Die Formulierung aus dem Vorentwurf wird daher unverändert in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Gemengelage, die sich voraussichtlich auch zukünftig nicht vollständig auflösen lässt, auf diese Weise ausreichend gerecht wird, ist fraglich. Jedenfalls bleibt der vergleichsweise große „Umfang sonstigen Wohnens“ innerhalb eines Gewerbegebiets, aufgrund dessen die Stadt von einer Funktionslosigkeit des ursprünglichen Bebauungsplans ausgeht, bestehen. Aus den Planunterlagen geht bislang nicht hervor, ob die Ausweisung anderer Baugebietstypen oder auch die Möglichkeiten zur Festsetzung von Fremdkörpern gem. § 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO bereits geprüft wurden. Es wird angeregt, dies ggf. nachzuholen und das Ergebnis in der Begründung darzustellen.

4. Eine Zuständigkeit der oberen **Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

5. **Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)**

Wie bereits im Bebauungsplan beschrieben, liegt der nördliche Teil des Geltungsbereiches im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Gersprenz (Lache) sowie im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Ergänzend zu den Ausführungen unter Punkt 12.5 der Begründung, möchte ich noch auf § 78b Wasserhaushaltsgesetz hinweisen. Die Bestimmungen sind ebenfalls zu beachten.

Nachsorgender Bodenschutz

6. Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Babenhausen Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

7. In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

zu 3.: Der Anregung wird entsprochen.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird um die angeregten Ausführungen ergänzt, wobei alternativ zu dem Gewerbegebiet auch ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) in der Begründung diskutiert werden.

zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für den Geltungsbereich fünf Einträge ergeben (siehe beiliegende Liste). Darunter befinden sich Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sind zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Umnutzung der Standorte mit hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, vorzulegen.

Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird.

8. **Vorsorgender Bodenschutz**

Der Geltungsbereich ist durch die bisherige Nutzung bereits größtenteils anthropogen überprägt. Einen zusätzlichen Flächenverbrauch bedingt der vorliegende Bebauungsplan nicht (s. Umweltbericht, Kap. 1.10 Fläche, Flächenverbrauch).

9. **Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)**

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes keine Bedenken.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

10. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers soll über die bestehenden Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Das Abwasser wird somit der Kläranlage Babenhausen zugeführt. Da es sich im vorliegenden Fall nur um eine rechtliche Neufassung des vorherigen BBP handelt, wird sich der Abwasseranfall nicht ändern. Von einer Überlastung der Kanalisation oder der Kläranlage ist somit nicht auszugehen. Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

11. In der textlichen Festsetzung wird zur Verminderung der Auswirkungen der Flächenversiegelung bei Dächern mit weniger als 5 Grad Dachneigung eine Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben. Dies hat den Vorteil der weiteren Abflussminderung und ist für alle Neu- und Umbauten zu empfehlen.

Folgende Punkte sind teilweise aus Kapitel 3.7 bei den Hinweisen in die textliche Festsetzung zu übernehmen oder neu aufzunehmen.

zu 6. und 7.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Babenhausen klammert weder bei dem Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ noch bei sonst einem Bebauungsplan das Thema Bodenbelastung aus.

In einem Bebauungsplan sollen Flächen gekennzeichnet werden, wenn sie erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es besteht hierbei zwar eine Ermittlungspflicht der Gemeinde, allerdings braucht die Gemeinde nicht „ins Blaue hinein“ nach Altlasten zu suchen, sondern nur, wenn entsprechende Anhaltspunkte vorliegen (Battis/Krautzberger/Löhr: BauGB, 15. Auflage, § 9 Rdn. 223).

Auch der Landkreis Darmstadt-Dieburg hat in seiner Stellungnahme mehrere Altstandorte benannt, die, soweit ein Altlastenverdacht besteht, auch untersucht werden sollten. Es wurde Sachverständigenbüro mit der Durchführung der Einzelfallrecherchen beauftragt. Die Stadtverwaltung hat die Eigentümer der betroffenen Grundstücke schriftlich um eine Vollmacht zur Einsicht in die Bauakte und das Anfertigen von Kopien gebeten. Leider gab es seitens der Eigentümer keine Rückmeldung.

Auf die weiteren Handlungsoptionen angesprochen, teilte das Regierungspräsidium Darmstadt (Dez. IV/Da 41.1 Grundwasser / Dez. IV/Da 41.5 Bodenschutz) per E-Mail vom 14.06.2023 mit, dass das Auskunftsverlangen nach § 4 Abs. 1 S. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz unmittelbar nur für die Bodenschutzbehörde gilt. Diese könne die betroffenen Grundstückseigentümer aber per Verwaltungsakt zur Auskunft verpflichten.

Der Stadt Babenhausen sieht sich daher veranlasst, im Entwurf des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass bei den Anwesen Erlochweg 4-6, In den Steinäckern 34-36, Ziegelhüttenstraße 51b und Ziegelhüttenstraße 67-69 Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Es handelt sich hierbei nur um einen Hinweis, aber um keine Kennzeichnung i.S. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, da nicht nachgewiesen ist, dass Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

zu 8., 9. und 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu 11.: Der Anregung wird entsprochen.

Der Hinweis wird als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe ist zu begründen. Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser), sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 zu beachten.

13. Gemäß § 37 (4) HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. In der textlichen Festsetzung des B-Plans wird die Sammlung von Niederschlagswasser lediglich empfohlen. Es ist festzusetzen, dass das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen in einer Größenordnung von mindestens 2500 Litern zu sammeln ist. Das gesammelte Wasser ist z.B. für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die Überläufe sind an die nach § 55 (2) WHG geforderten Anlagen z.B. Sickermulden oder Rigolen anzuschließen. Eine Abweichung ist zu begründen.

14. Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann durch die zuständige Wasserbehörde eine Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden. Das verunreinigte Niederschlagswasser ist vor der Einleitung oder Versickerung durch eine Abwasserbehandlungsanlage zu reinigen.

15. Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllager, Gefahrstofflager sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Immissionsschutz

16. Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine Bedenken. Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt die vorliegende, angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform). Spezielle Untersuchungen, außer dem schalltechnischen Gutachten, sind nicht erforderlich.

17. Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010

zu 12.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Begründung: Die Soll-Vorschrift des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ist unmittelbar geltendes Recht und bei jedem Bauvorhaben zu berücksichtigen. Es bedarf daher keiner zusätzlichen Festsetzung in einem Bebauungsplan.

Zudem wäre eine Festsetzung „soll versickert ... werden“ mit dem an eine Festsetzung zu richtenden Konkretheitsgebot nicht vereinbar.

Die Stellungnahme wird aber dadurch berücksichtigt, dass der bereits im Vorentwurf enthaltende Hinweis im Wortlaut angepasst wird.

zu 13.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Begründung: Auch § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes ist unmittelbar geltendes Recht und bei jedem Bauvorhaben zu berücksichtigen. Auch hier bedarf keiner zusätzlichen Festsetzung in einem Bebauungsplan.

Der Ausführungen zu Ziffer 12. Absatz 2 und 3 gelten entsprechend.

zu 14. und 15.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die werden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes, dem eigentlichen Adressaten, in der Begründung hierzu vermerkt.

zu 16.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

18. Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.
19. Eine **verfahrensrechtliche Prüfung** ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Maïke Bühner

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

zu 17.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

zu 18.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da keine Zeitzeugen bekannt sind, die hätten befragt werden können, und aussagekräftige Kriegsluftbilder i.d.R. ohnehin nur dem Kampfmittelräumdienst vorliegen, wurde dieser unmittelbar beteiligt.

zu 19.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 20.: Anlage zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums

Arbeitsname	ALTIS-Nummer	Adresse	Wirtschaftszweig WZ 2003	Betriebsbeginn	Betriebsende
Zeitzeugenbefragung positiv (Validierung 2010)	432.002.010-001.052	Erlochweg 1	Großhandel mit Holz, Baustoffen, Anstrichmitteln und Sanitärkeramik, ohne ausgeprägten Schwerpunkt		12/1997
Zeitzeugenbefragung positiv (Validierung 2010)	432.002.010-001.052	Erlochweg 1	Tankstellen mit Absatz in fremdem Namen (Agenturtankstellen)	11/1969	08/1982
Zeitzeugenbefragung positiv (Validierung 2010)	432.002.010-001.052	Erlochweg 1	Erdbewegungsarbeiten	01/1978	08/1988
Zeitzeugenbefragung positiv (Validierung 2010)	432.002.010-001.052	Erlochweg 1	Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)		08/2011
Ortsbesichtigung negativ, BK 4-5 (Validierung 2010)	432.002.010-001.058	Ziegelhüttenstraße 65	Herstellung von Metallwaren, anderweitig nicht genannt	05/1987	10/1987
Ortsbesichtigung negativ, BK 4-5 (Validierung 2010)	432.002.010-001.058	Ziegelhüttenstraße 65	Herstellung von medizintechnischen Geräten	04/1984	08/1994
Baustoffhandel, Ortsbes. positiv (validiert 2016)	432.002.010-001.114	In den Steinäckern 34-36	Erlaubnispflichtiger gewerblicher Güterkraftverkehr		06/2014
Baustoffhandel, Ortsbes. positiv (validiert 2016)	432.002.010-001.114	In den Steinäckern 34-36	Großhandel mit Holz, Baustoffen, Anstrichmitteln und Sanitärkeramik, ohne ausgeprägten Schwerpunkt		
Ortsbesichtigung negativ, BK 4-5 (Validierung 2010)	432.002.010-001.115	In den Steinäckern 38	Spedition	01/1984	05/1999
Ortsbesichtigung negativ, BK 4-5 (Validierung 2010)	432.002.010-001.115	In den Steinäckern 38	Erlaubnisfreier und freigestellter Straßengüterverkehr		11/1998
Ortsbesichtigung negativ, BK 4-5 (Validierung 2010)	432.002.010-001.115	In den Steinäckern 38	Erlaubnisfreier und freigestellter Straßengüterverkehr	08/1994	02/2008
Ortsbesichtigung positiv (Validierung 2010)	432.002.010-001.144	Ziegelhüttenstraße 67-69	Sonstige Bauinstallation	12/1992	07/1994
Ortsbesichtigung positiv (Validierung 2010)	432.002.010-001.144	Ziegelhüttenstraße 67-69	Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen (ohne Lackierung und Autowäsche)	07/1999	11/1999
Aus Gründen der Darstellbarkeit und des Datenschutzes wurden u.a. die Spalten mit den UTM-Koordinaten und die Firmennamen aus der Datei entfernt. Das Original liegt im Bauamt zur Einsichtnahme aus.					



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Elektronische Post

Planungsbüro Fischer
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Stadtplaner + Beratende Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen

Unser Zeichen: I 18 KMRD- 6b 06/05-
B 5906-2022
Ihr Zeichen: Frau Vanessa Donges
Ihre Nachricht vom: 07.12.2022
Ihr Ansprechpartner: Alexander Majunke
Zimmernummer: 0.18
Telefon/ Fax: 06151 12 6511/ 12 5133
E-Mail: alexander.majunke@rpda.hessen.de
Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de
Datum: 13.01.2023

Babenhäusen,

"In den Steinäckern 2022"

**Bauleitplanung; Bebauungsplan
Kampfmittelbelastung und -räumung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Bau-maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine

Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst (13.01.2023)

Beschlussempfehlung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden zur Berücksichtigung in seinem Vollzug in den Entwurf des Bebauungsplanes, Plankarte und Begründung, aufgenommen.

sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467).

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Alexander Majunke

Seite 24: Anlage zur Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes



Legende			
	Anfrage		Messbohrungen
	Kampfmitteluntersuchung		Luftbildauswertung, Messpunkte
	Landsonde/Visuelle Kontrolle		Verdachtspunkt
	Geomagnetik/Datenaufnahme		Bombenrichter
	Georadar/Elektromagnetik/TDEM		Flakstellung

Regierungspräsidium Darmstadt 

**Kampfmittelräumdienst
des Landes Hessen**

64278 Darmstadt, Luisenplatz 2

Vanessa Donges

Betreff: WG: Stellungnahme RMV - Babenhausen: Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“

Von: toeb_beteiligungsverfahren <toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de>

Gesendet: Mittwoch, 14. Dezember 2022 11:52

An: Vanessa Donges <v.donges@fischer-plan.de>

Betreff: Stellungnahme RMV - Babenhausen: Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“
Stellungnahme der Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**

Sehr geehrte Frau Donges,
sehr geehrte Beteiligte des Planverfahrens,

vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

1. Als Träger öffentlicher Belange teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Einwände vorzubringen haben. Für die Bauleitplanung möchten wir jedoch folgende Anregung geben.

2. Die Haltestelle *Luisenstraße* zur Erschließung des Gebietes ist noch nicht barrierefrei ausgebaut. Wir regen in Bezug auf §8 (5) BGG und §8 (3) PBefG an, diese barrierefrei auszubauen und mit einem Witterungsschutz sowie einer Sitzgelegenheit für die wartenden Fahrgäste auszustatten. Die hierfür notwendigen Flächen sollten bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Des Weiteren regen wir an, die Zuwegungen und Straßenquerungen barrierefrei zu gestalten.

Hinweise zum barrierefreien Ausbau finden Sie im RMV-Maßnahmenplan „Barrierefreie Haltestellen im Busverkehr“ unter nachfolgendem Link:

<https://www.rmv.de/c/de/informationen-zum-rmv/der-rmv/aufgaben-der-rmv-gmbh/verkehrs-und-mobilitaetsplanung/massnahmenplan-barrierefreie-haltestellen>

Wir bitten Sie, unsere Anmerkung zu berücksichtigen, und wünschen für die Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Markus Mendetzki
M.Sc. Traffic and Transport
Bereichsleiter
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

i.A. Alexandra Knau
Bereich
Mobilitätsanforderungen und Rahmenplanung

GB Verkehrs- und Mobilitätsplanung



Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH | Alte Bleiche 5 | 65719 Hofheim/Ts.
Tel.: 06192/ 294-212 | Mail: toeb_beteiligungsverfahren@rmv.de

www.rmv.de | www.facebook.com/RMVdialog | www.twitter.com/rmvdialog

RMV (14.12.2022)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Haltestellen Luisenstraße liegen zwar in der Ziegelhüttenstraße, aber nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“. Zudem bedarf es für die Ertüchtigung keiner Bauleitplanung. Vor daher ist der angeregte Ausbau kein Gegenstand des vorliegenden Abwägungsprozesses.

Dessen ungeachtet wird die Anregung bei zukünftigen Gestaltungsmaßnahmen geprüft.

Betreff: WG: Stellungnahme BLP - In den Steinäckern 2022

Von: Jonathan Dörr <j.doerr@wvmg.de>
Gesendet: Donnerstag, 12. Januar 2023 08:30
An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>
Betreff: Stellungnahme BLP - In den Steinäckern 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrter Herr Fischer,

der Wasserverband Gersprenzgebiet ist von genannter Bauleitplanung nicht betroffen, da kein Verbandsgewässer im Planungsbereich tangiert wird.

Unabhängig davon ob sich ein Gewässer in der Unterhaltung des Wasserverbandes befindet, oder nicht, sind bei gewässertangierenden Planungen nachfolgende Punkte zu beachten:

1. **Klimawandel:** Aufgrund des Klimawandels ist in Zukunft mit wiederkehrenden Trocken- und Dürrezeiten und den daraus folgenden langzeitigen Niedrigwasserabflüssen zu rechnen. Die Wasserentnahme zur Bewässerung privater Gärten oder Teichen stellt in diesen Zeiten ein großes Problem für den ökologischen Zustand der Gewässer dar. Da die Überwachung in der Praxis schwer, bis unmöglich ist, bitten wir im Zuge der Ausweisung von Bauleitplänen die Errichtung von Wasserspeichern an Wohneinheiten, als auch für die Bewässerung der öffentlichen Grünflächen im Sinne der Klimaanpassung einzubeziehen.
2. **Biber:** Die Wiederkehr der heimischen Art Biber stellt vielerorts ein Problem für bestehende Anlagen am Gewässer dar. Da zur Zeit der Planung dieser Anlagen der Biber hierzulande ausgerottet war, wurde der Lastfall „Rückstau durch Biber“ entsprechend nicht berücksichtigt. Da mit einer weiteren Ausbreitung des Bibers zu rechnen ist, weisen wir darauf hin, dass neue Anlagen (bspw. Einleitungen von RÜ/RÜB, Drainagen, Oberflächenentwässerungen, usw.) so zu Dimensionieren sind, dass deren Funktionsfähigkeit auch bei Vorhandensein des Bibers gegeben ist. Die Unterhaltung einer Anlage zur Sicherstellung derer Funktionsfähigkeit ist prinzipiell Aufgabe des Anlagenbetreibers und keine Aufgabe der Gewässerunterhaltung.
3. **Gewässerrandstreifen:** Gemäß §23 HWG, sowie §38 WHG beträgt der Gewässerrandstreifen im Außenbereich 10 m und im Innenbereich im Sinne der §§30 und 34 des Baugesetzbuches 5 m. Im Gewässerrandstreifen sind nach §23 HWG verboten:
 - Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von 4 m.
 - Das Pflügen in einem Bereich von 4 m ab dem 01. Januar 2022
 - Das Errichten oder wesentliche Änderungen von baulichen und sonstigen standortgebundenen Anlagen
 - Die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Darüber hinaus ist der Uferstrandstreifen für die Arbeiten der Gewässerunterhaltung und die Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zwingend erforderlich. Vor allem im Außenbereich liegt das größte Konfliktpotential (Uferabbrüche, Biber, Gehölze, usw.) in einem Bereich von 10-15 m. Durch die Ausweisung entsprechend breiter Uferstrandstreifen können viele Probleme entschärft, oder gar verhindert werden. Strukturverbesserungen oder Renaturierungen sind ohne Uferstrandstreifen nicht möglich.

Die Gewässerrandstreifen sollten insbesondere innerorts in öffentlicher Hand liegen. Die Erfahrungen in der Gewässerunterhaltung zeigen, dass auf privaten Flächen unzulässige Anlagen wie Gartenhäuschen und Zäune errichtet werden, oder Auffüllungen im Gelände stattfinden. Die Durchführung von Maßnahmen der Gewässerunterhaltung werden durch dieses Handeln oftmals stark behindert. Das Wassergesetz gibt hierbei dem Unterhaltungspflichtigen das Recht sich den Mehraufwand vom Verursacher erstatten zu lassen.

4. **Kompensationsmaßnahmen:** Prinzipiell besteht die Möglichkeit Kompensationsmaßnahmen im Gewässer in Form von Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie zu erbringen. Die Maßnahmen reichen

Wasserverband Gersprenzgebiet (12.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sie wird bei der Ausweisung von Neubaugebieten entsprechende Berücksichtigung finden. Bei einer Bestandsüberplanung wie der vorliegenden muss es, insbesondere auch wegen fehlender Möglichkeiten der Überwachung, bei einer Empfehlung und dem Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen von WHG und HWG bleiben.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da das Gebiet „In den Steinäckern 2022“ bereits seit vielen Jahren vollständig erschlossen ist.

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ keine Gewässer nachgewiesen sind. Gewässerrandstreifen werden ebenfalls nicht berührt.

hierbei von der Beseitigung von Wanderhindernissen, über Ausweitung von Uferstrandstreifen bis hin zu strukturverbessernden Maßnahmen im und am Gewässer. Der große Vorteil bei diesem Vorgehen ist, dass zum einen nicht zwangsläufig zusätzliche Fläche verbraucht werden muss (herstellen der linearen Durchgängigkeit im Gewässer), die Pflege in der regulären Gewässerunterhaltung umgesetzt werden kann und gleichzeitig dem gesetzlichen Auftrag der Umsetzung der WRRL nachgekommen wird. Weitere Informationen zum Ausgleich am Gewässer kann die zuständige Naturschutzbehörde geben.

5. **Einleitungen:** Einleitungen in das Gewässer sind aufgrund der Verlandungsgefahr nicht Sohlgleich auszuführen. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Räumung von Einleitungen kein Gegenstand der Gewässerunterhaltung ist, sondern Teil der Anlagenunterhaltung ist.
6. **Dachentwässerung:** Prinzipiell ist das Einleiten von Niederschlagswasser nach § 19 HWG Bestandteil des Gemeingebrauchs und damit genehmigungsfrei. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Anschluss an das Gewässer innerhalb der Gewässerparzelle stattfindet und somit auf öffentlichen Flächen geschieht. Um das Konfliktpotential bzgl. der Gewässerunterhaltung zu minimieren, legen wir daher nahe die Lage der Einleitung zu dokumentiert und gegenüber der betroffenen Kommune, sowie dem Eigentümer der Gewässerparzelle und dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers anzuzeigen. Darüber hinaus empfehlen wir eine entsprechende Nutzungsvereinbarung zwischen der betroffenen Kommune und dem Anlieger zu vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen,

Jonathan Dörr
M.Eng. - Verbandsingenieur

Wasserverbände Mümling & Gersprenzgebiet
Helmholtzstraße 1
64711 Erbach

Tel: +49 6062 80955-12

Diese Information ist ausschliesslich fuer den Adressaten bestimmt und kann vertraulich oder gesetzlich geschuetzte Inhalte enthalten. Wenn Sie nicht der bestimmungsgemaesse Adressat sind, unterrichten Sie bitte den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Anderen als dem bestimmungsgemaessen Adressaten ist es untersagt, diese E-Mail zu lesen, zu speichern, weiterzuleiten oder ihren Inhalt auf welche Weise auch immer zu verwenden. Wir verwenden aktuelle Virenschutzprogramme. Fuer Schaeden, die dem Empfaenger gleichwohl durch von uns zugesandte mit Viren befallene E-Mails entstehen, schliessen wir jede Haftung aus.

Informationen zum Datenschutz koennen Sie unter <https://www.wv-muemling-gersprenz.de/datenschutz.php> einsehen.

The information contained in this email is intended only for its addressee and may contain confidential and/or privileged information. If the reader of this email is not the intended recipient, are hereby notified that reading, saving, distribution or use of the content of this email in any way is prohibited. If you have received this email in error, please notify the sender and delete the email. We use updated antivirus protection software. We do not accept any responsibility for damages caused anyhow by viruses transmitted via email.

Information about our privacy policy: <https://www.wv-muemling-gersprenz.de/datenschutz.php>

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da es sich bei dem Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ um eine Bestandsüberplanung handelt, für die keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

zu 5. und 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein weiterführender Handlungsbedarf besteht vorliegend nicht, da der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ keine Gewässereinleitungen vorbereitet.

Vanessa Donges

Betreff: WG: Bauleitplanung der Stadt Babenhausen, Kernstadt Bebauungsplan "In den Steinäckern 2022"

Von: Landkreis Darmstadt-Dieburg - Frau Raida <H.Raida@ZAW-Online.de>

Gesendet: Montag, 16. Januar 2023 10:06

An: Planungsbüro Fischer <info@fischer-plan.de>

Betreff: Bauleitplanung der Stadt Babenhausen, Kernstadt Bebauungsplan "In den Steinäckern 2022"

Guten Tag Herr Fischer,

danke für die Unterlagen und das angenehme Telefonat.

1. Das angesprochene Gebiet ist bereits bebaut und wird von der Abfallentsorgung angefahren. Hier ist der Bereich **Stich Erlochweg**, ein Straßenteil der geprüft werden muss.
2. Hier geben wir Ihnen gerne die folgenden Eckpunkte bekannt die bei der Planung zu berücksichtigen sind:
 - Stichstraßen ohne Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge dürfen nicht angefahren werden
 - Privatstraßen werden nicht befahren
 - In solchen Fällen ist es notwendig entsprechende Sammelplätze an der nächstgelegenen LKW geeigneten Durchfahrtsstraße einzuplanen und die Betroffenen Eigentümer zeitig entsprechend zu informieren

Bei öffentlichen Straßen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen sind:

- Fahrbahnbreiten
- Schleppkurven
- Einmündungsbereiche, sowie
- ausreichend dimensionierte LKW-Wendeanlage soweit diese in Stichstraßen einfahren sollen

entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu beachten. Dabei ist im allg. von einem 3-Achs-LKW mit angebauter Schüttung auszugehen (ca.11m).

Achtung an Engstellen / Fahrzeugüberhang berücksichtigen bei:

- Straßenlaternen
- Stromkästen

Die Entsorgung der bereitgestellten Abfälle erfolgt an den öffentlichen Straßen die von dem Entsorgungsfahrzeug angefahren werden können.

Hier sind ggfs. entsprechende Ing.-büros mit Erfahrung im Straßen- und Verkehrswegebau einzubinden.

Die folgenden Vorschriften sind zu beachten und sollten Planern in dem Bereich bekannt sein:

- DGUV 214-033 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen
- DGUV 114-601 Branche Abfallwirtschaft, Teil 1: Abfallsammlung
- RAS 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Zweckverband Anfall- u. Wertstoffeinsammlung Darmstadt-Dieburg (16.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der von der Straße Erlochweg abzweigende Stich ist Bestand und wird befahren. Bezüglich der Abfallentsorgung liegen der Stadt Babenhausen keine Beschwerden vor, so dass die Abfallentsorgung auch zukünftig in der bewährten Form erfolgen kann. Eine Bodenneuordnung als Voraussetzung für eine Aufweitung der Straßenparzelle und die Anlage einer Wendemöglichkeit für den 3-achsigen LKW ist jedenfalls nicht vorgesehen.

zu 2.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Das Baugebiet „In den Steinäckern 2022“ ist ursprünglich als Gewerbegebiet konzipiert worden. Entsprechend wurden auch die Dimensionierung und der Ausbau der Straßen vorgenommen. Die in der Stellungnahme angesprochenen Belange wurden hierbei berücksichtigt.

. VDI 2160 Technische Regel Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken
(Behälterstandplätze)

Gerne können Sie uns bei weiteren Fragen anrufen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Heike Raida
Sachbearbeitung



Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung des Landkreises Darmstadt-Dieburg

ZAW
Roßdörfer Straße 106
64409 Messel

06159 9160-117
h.raida@zaw-online.de
www.zaw-online.de

ZAW Geschäftsführung: Dr. Armin Kehrer und Bernd Dewitz

ACHTUNG

aus IT-Sicherheitsgründen müssen wir Sie bitten, uns Office-Dateien ab der Version 2007 (.docx, .xlsx, .pptx, etc.) oder „.pdf“ zu übersenden! Dateien vor der Office Version 2007 werden uns nicht mehr zugestellt



ZVG Dieburg · Außerhalb Hergershausen 2 · 64832 Babenhausen

Stadt Babenhausen (Hessen)					
BGM	FB I	FB II	FB III	FB IV	FB V
Eing.:	28. Nov. 2022			Bitte Rückprache	
Magistrat		StvV		Erl.:	
T		M			

Stadtverwaltung Babenhausen
Fachbereich V Hochbau & Stadtplanung
Frau Dr. Martina Seuß
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

Ansprechpartner:
Name: Dirk Mahr
Telefon: 06073 603-63
Telefax: 06073 603-40
E-Mail: mahr@wasserwerk.com
Unser Zeichen: dm / jj
Datum: 24. November 2022

Stellungnahme Brauchwasserversorgung Babenhausen, Gewerbegebiet „In den Steinäckern 2022“

Sehr geehrte Frau Dr. Seuß,

1. der Zweckverband Gruppenwasserwerk kann im Bereich des oben genannten Gewerbegebietes eine Wasserentnahmemenge von 96 m³/h für 2 Stunden bereitstellen. Einen Lageplan mit den Hydranten haben wir diesem Schreiben beigefügt.

Diese Wasserentnahmemenge wird nicht uneingeschränkt zugesagt. Aufgrund höherer Gewalt oder geänderter technischer Rahmenbedingungen kann sich die Entnahmemenge erhöhen oder auch vermindern.
2. Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz liegt in der Verantwortung des Eigentümers.

Freundliche Grüße

i. A. Wolfram Wittwer
Technischer Betriebsleiter

i. A. Dirk Mahr
SBL Planung/Dokumentation/Rohrnetz

Anlage
1 Hydrantenplan M = 1:2000

Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg (24.11.2022 und 14.12.2022)

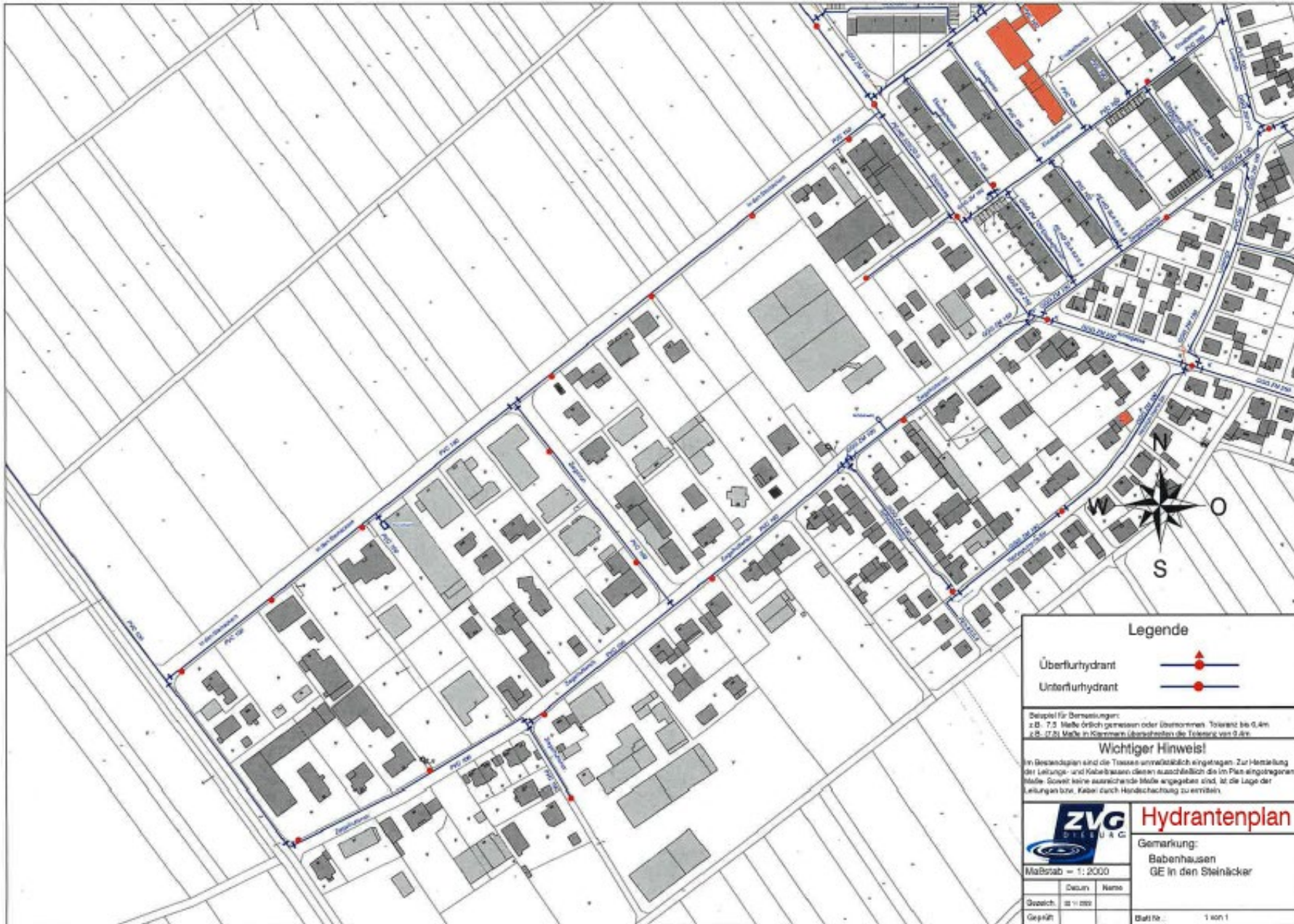
Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie werden in die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 31: Anlage zur Stellungnahme des ZVG



Legende

Überkurhydrant

Unterkurhydrant

Beispiel für Bemessungen:
z.B. 7,5 Maße örtlich gemessen oder übermitteln. Toleranz bis 0,4m
z.B. 17,5 Maße in Könnern übermitteln die Toleranz von 0,4m

Wichtiger Hinweis!
Im Besondere sind die Tassen unmaßstäblich eingetragen. Zur Herstellung der Leitung- und Kabelpläne dienen ausschließlich die im Plan eingetragenen Maße. Soweit keine ausreichende Maße eingetragen sind, ist die Lage der Leitungen bzw. Kabel durch Handzeichnung zu ermitteln.

 **Hydrantenplan**

Gemarkung:
Babenhausen
GE in den Steinäcker

Maßstab = 1:2000

Datum	Name
Gezeichnet	11.11.2011
Geprüft	
Blatt Nr.	1 von 1

Vanessa Donges

Betreff: WG: Babenhausen: Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“

Von: Arthur, Nils <nils.arthur@zwo-wasser.de>

Gesendet: Freitag, 6. Januar 2023 11:04

An: Vanessa Donges <v.donges@fischer-plan.de>

Cc: Ludwig, Christina <christina.ludwig@zwo-wasser.de>

Betreff: AW: Babenhausen: Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“

Sehr geehrte Frau Donges,

sehr geehrte Damen und Herren,

1. wie in Kapitel 12.3 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ beschrieben liegt der räumliche Geltungsbereich des B-Plans in der weiteren Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Lange Schneise – Seligenstädter Wald“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
2. Darüber hinaus ist der ZWO von der Maßnahme nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Nils Arthur

Zweckverband Wasserversorgung

Stadt und Kreis Offenbach

Am Wasserwerk 1

63110 Rodgau

Tel. 06106-6995-86

Mobil 0160-3677613

Verbandsvorsitzende: Peter Schneider, Carsten Müller

Geschäftsführer: Bernd Petermann

Registergericht: Offenbach/M. HRA 9671

Steuer-Nr. 044 226 490 62

Dieses Dokument ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Falls Sie diese E-Mail versehentlich bekommen haben, rufen Sie bitte unverzüglich an und löschen Sie diese Nachricht von Ihrem Computer. Jegliche Art von Reproduktion, Verbreitung, Vervielfältigung, Modifikation, Verteilung und/oder Publikation dieser E-Mail Nachricht ist strengstens verboten.

Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Landkreis Offenbach (06.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in der weiteren Schutzzone IIIB geltenden Verbote stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 1

64832 Babenhausen

Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2

64832 Babenhausen

Babenhausen, den 20.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch auf den öffentlich ausliegenden

Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“

und begründe diesen wie folgt:

1.
 - Am 19.12.2018 wurde durch das Verwaltungsgericht Darmstadt, vertreten durch Richter Wilhelm, festgestellt, daß es sich bei dem Gebiet um eine Gemengelage handelt, da hier auch eine reine Wohnnutzung ohne Bezug zu einem Gewerbe stattfindet. Aus diesem Grund wird eine Nutzung als Gewerbegebiet ausgeschlossen.
2.
 - Der Plan der genehmigten Nutzungen zum Stand 18.01.2021 (IB Schweiger + Scholz, Bensheim) entspricht nicht den Tatsachen. Unter anderem fehlt hier das Gebäude von Winfried Hofmann in der Ziegelhüttenstraße 69, das im Dezember 2019 genehmigt wurde und 6 vermietete Wohnungen beinhaltet.
3.
 - Auch sonst existieren weitere Wohnungen, die keinen Bezug zu einem Gewerbe haben. Wenn Sie wissen möchten welche das sind, würde das in einem weiteren Verfahren geklärt.
4.
 - Ursprünglich war das Gebiet als Gewerbegebiet gedacht. Dieser Bebauungsplan war allerdings in Folge eines Verfahrensfehlers nie gültig. Aus diesem Grund haben wir es jetzt mit einem mehr als 50 Jahre alten Baugebiet zu tun, das tatsächlich nicht dem Charakter eines Gewerbegebietes entspricht. Nicht zuletzt durch die erteilten Genehmigungen des Bauamtes.
5.
 - Die Stadtverordnetenversammlung Anfang 2022 hat ein urbanes Gebiet empfohlen.
6.
 - In Ihrer Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes stellen Sie selbst fest, daß der Bebauungsplan 1971 einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten dürfte. Durch den jetzt vorliegenden Bebauungsplan ist dieses Problem nicht beseitigt.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger 1 (20.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Dies gilt auch für die Überplanung von Gemengelagen, bei denen das Planziel die Sicherung von Betriebsstandorten in störsensibler Nachbarschaft ist. Durch das vom Gesetzgeber zur Verfügung gestellte planungsrechtliche Instrumentarium bestehen ausreichend Möglichkeiten, auf die unterschiedlichen Fallkonstellationen flexibel zu reagieren - auch, wenn - wie vorliegend - ein Gewerbegebiet zur Ausweisung gelangt.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Abbildung mit der Nutzungskartierung entfällt, da sie die genehmigten Nutzungen inzwischen anhand der vorliegenden Baugenehmigungen geprüft werden konnten.

zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Wohnungsbestand wird anhand der vorliegenden Baugenehmigungen überprüft. Bauaufsichtlich genehmigte sonstige Wohnungen genießen Bestandsschutz und werden im Entwurf des Bebauungsplanes auch entsprechend berücksichtigt.

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es bedarf hier der Klarstellung: Der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 14.05.1971 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt am 10.09.1971 genehmigt. Er weist Gewerbegebiet i.S. § 8 Baunutzungsverordnung 1968 aus und bildete die Grundlage für die Bebauung zwischen der Ziegelhüttenstraße und der Straße „In den Steinäckern“ bis 2019 im Zusammenhang mit einem Verwaltungsstreitverfahren über den Erlass einer Baugenehmigung vom Verwaltungsgericht Darmstadt festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan aufgrund eines Verkündungsmangels unwirksam ist.

zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ beschlossen. Der hier angesprochene Teil des Beschlusses lautet:

„Ziel der Neuaufstellung ist es, die durch den Bebauungsplan „In den Steinäckern“ nicht mehr gegebene städtebauliche Ordnung wiederherzustellen und dem daraus resultierenden Planungsauftrag der Stadt gem. § 1 Abs. 3 BauGB nachzukommen. Es sollen möglichst viele Gewerbeflächen im Gebiet gesichert werden. Der dazu erforderliche Gebietscharakter ergibt sich im Laufe des Verfahrens nach Beauftragung und Auswertung eines entsprechenden Lärmgutachtens.“

Die Empfehlung zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes ist dem Beschluss nicht entnehmen.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

An den
Magistrat der Stadt Babenhausen
Marktplatz 2

64832 Babenhausen

Babenhausen, 27.01.2023

Vorentwurf des Bebauungsplans „In den Steinäckern 2022“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Vorentwurf nehme ich nach Einsichtnahme in die auf der Homepage der Stadt Babenhausen veröffentlichten Planunterlagen wie folgt Stellung:

1. Grundsätzlich begrüße ich das Bemühen der Stadt Babenhausen, den funktionslos gewordenen Bebauungsplan aus dem Jahre 1971 durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen.
Der für die neue Planung gewählte Ansatz, die in den letzten 50 Jahren entstandene Bebauung, die tatsächlich den Charakter einer Gemengelage hat, als reines Gewerbegebiet zu überplanen, ist meines Erachtens allerdings ungeeignet.
Für eine vollständige Festsetzung als Gewerbegebiet sind schon deutlich zu viele Genehmigungen in Richtung Wohnen erteilt worden. Die von der ursprünglichen Planungsintention abweichende Entwicklung des Gebietes ist nicht mehr zurückzudrehen.
2. In der Stadtverordnetenvorlage 5-0066/2021 vom 06.09.2021 hat der Magistrat der Stadt Babenhausen eine ausführliche bauplanungsrechtliche Analyse vorgenommen. Als Konsequenz aus der Festsetzung eines Gewerbegebietes wurde auf Seite 7 der Vorlage – meines Erachtens zutreffend – ausgeführt: „Eine Abwägung, die zur Festsetzung eines Gewerbegebietes führen würde, würde die berechtigten Interessen der Wohnnutzung in der bestehenden Gemengelage voraussichtlich nicht angemessen berücksichtigen.“ Und weiter: „Durch die Hinweise des Verwaltungsgerichtes, die zur Genehmigung einer nicht betriebszugeordneten Wohnnutzung im Plangebiet geführt haben, scheint belegt, dass die Wohnnutzung im Plangebiet als zulässig errichtet mit entsprechendem Bestandsschutz und angemessenem Gewicht in die Abwägungsentscheidung der Stadt einzubeziehen wäre. Insofern kann eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO voraussichtlich nicht das Ergebnis einer gerechten Interessenabwägung sein und wäre hier wohl eher als abwägungsfehlerhaft zu beurteilen“.

Entgegen diesen klaren Aussagen sieht der Vorentwurf die Festsetzung als Gewerbegebiet vor. Auf die in der Stadtverordnetenvorlage 5-0066/2021 zitierten Passagen aus der Entscheidung des VGH

Bürger 2 (27.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 14.05.1971 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt am 10.09.1971 genehmigt. Er weist Gewerbegebiet i.S. § 8 Bauutzungsverordnung 1968 aus und bildete die Grundlage für die Bebauung zwischen der Ziegelhüttenstraße und der Straße „In den Steinäckern“ bis 2019 im Zusammenhang mit einem Verwaltungsstreitverfahren vom Verwaltungsgericht Darmstadt festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan aufgrund eines Verkündungsmangels unwirksam ist. Das Gebiet „In den Steinäckern“ hat sich über fast 50 Jahre als Gewerbegebiet entwickelt und es ist nicht ersichtlich, warum bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes von der vormaligen Ausweisung abgewichen werden soll. Städtebauliche Gründe liegen hierfür jedenfalls nicht vor.

Innerhalb eines Gewerbegebietes können ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Solche Wohnungen stellen kein Indiz für eine „Gemengelage“ dar und begründen damit auch keine Abkehr von der vormaligen Ausweisung.

Nicht verkannt wird, dass sonstige (nicht privilegierte) Wohnungen in einem Gewerbegebiet nicht zulässig und auch nicht zulassungsfähig sind. Soweit sie auf der Grundlage des Bebauungsplanes „In den Steinäckern“ mittels Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) oder nach der Feststellung von dessen Funktionslosigkeit als Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) genehmigt worden sind, genießen sie als ausgeübte Nutzung Bestandsschutz. Ihr Vorhandensein erkennt der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ dadurch an, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen zugelassen werden können (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Damit wird der vormaligen Genehmigungspraxis Rechnung getragen. Gleichzeitig werden weitergehende Fehlentwicklungen vermieden.

Kassel vom 09.04.2019 – 3 C 1453/16.N können sich die Verfasser des Vorentwurfs dabei aber nicht stützen.

Wenn man sich das das Urteil des VGH genauer ansieht stellt man fest, die Faktenlage im dort streitgegenständlichen Plangebiet ist in wichtigen Punkten doch deutlich anders als im hiesigen Plangebiet. Keinesfalls kann etwa davon ausgegangen werden, dass es sich bei den Wohnnutzungen im Plangebiet um „untypische Ausreißer“ handele. Ausweislich der in der Begründung des Vorentwurfs enthaltenen Bestandsaufnahme der aktuell vorhandenen Bebauung im Plangebiet gibt es eine Reihe von Grundstücken mit einer genehmigten reinen Wohnbebauung. Daneben gibt es eine Vielzahl weiterer Grundstücke, für die als genehmigte Nutzungen Gewerbe und nicht betriebszugeordnetes Wohnen ausgewiesen werden.

3. Mit der im Vorentwurf vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet, sollen zugleich alle diese vorhandenen Wohnnutzungen lediglich mit Bestandsschutz und ohne jede weitere Entwicklungsmöglichkeit fortgeführt werden dürfen. Mit dieser Planung geht die Stadt auf Konfrontationskurs mit einer Vielzahl von Eigentümern im Plangebiet! Es ist, wenn dies so bliebe, mit Sicherheit zu erwarten, dass der Bebauungsplan vor Gericht angegriffen werden wird.

Weil der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ in der offengelegten Form nicht vollzogen werden kann, wird er in einem Normenkontrollverfahren oder bei einer im Rahmen eines Bauantrags stattfindenden inzidenten Prüfung wohl verworfen und ebenfalls funktionslos werden.

4. Ein Vorgehen nach dem Motto „wir können es ja mal versuchen“ verbietet sich meiner Meinung nach. Es ist in der Verantwortung der Stadt, dass das Gebiet „In den Steinäckern“ derzeit einen funktionslosen Bebauungsplan hat. Die Stadt ist daher auch in der Pflicht, zeitnah eine angemessene, dauerhafte und rechtssichere Lösung herbeizuführen. Die Interessen des Gewerbes im Plangebiet sind mit den Interessen der Eigentümer von Grundstücken mit genehmigter Wohnnutzung abzuwägen und auszugleichen.

Die Lösung kann meines Erachtens nur in der Überplanung der vorhandenen Bebauung als Urbanes Gebiet bestehen. Ein Urbanes Gebiet ist eine sehr gute Möglichkeit ein geregeltes Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzung im Plangebiet zu ermöglichen. Der Gesetzgeber hat diese 2017 gerade mit Blick auf Gemengelage wie die im Planungsgebiet vorliegende geschaffen.

Ein urbanes Gebiet schafft Rechtssicherheit. Sowohl Wohnnutzer als auch Gewerbe finden sich darin wieder.

Für die Gewerbebetriebe im Plangebiet stellt die Ausweisung eines Urbanen Gebietes dabei keinen Nachteil dar, wie auch im Fazit der Drucksache 5-0066/2021 richtigerweise festgestellt wird: „Voraussichtlich werden die Gewerbebetriebe in ihrer weiteren Entwicklung durch die Festsetzung eines MU nicht stärker beeinträchtigt, als bei Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Emissionskontingenten“.

Da dieses so ist, sollte statt des mit erheblichen Risiken und Unsicherheiten verbundenen Weges der Ausweisung eines Gewerbegebietes der schneller zur Rechtssicherheit führende Weg der Ausweisung eines Urbanen Gebietes beschritten werden.

5. Zum Schluss möchte ich noch kurz meine persönliche Betroffenheit darlegen:

Das im Plangebiet liegende Grundstück [REDACTED] steht in meinem privaten Eigentum. Ich habe es im Zuge einer Erbregelung übernommen. Das Grundstück war zuvor von meinem Vater zu Beginn der 70er Jahre als privates Eigentum erworben worden. Das darauf stehende Wohnhaus

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadtverwaltung hat die ihr vorliegenden Baugenehmigungen geprüft. Seit in Kraft treten des Bebauungsplanes „In den Steinäckern“ 1971 wurden 25 Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnungen genehmigt. Aufgrund der statischen Verweisung findet auf einen Bebauungsplan immer die Fassung der Baunutzungsverordnung Anwendung, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses aktuell war. Vorliegend handelt es sich um die Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I 1969 S. 11). Nach der BauNVO 1968 sind in einem Gewerbegebiet „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ ausnahmsweise zulässig. Die Einschränkung, dass diese „dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet“ sein müssen, wurde erst mit der Novelle 1990 in die BauNVO aufgenommen - mit folgender Begründung (BR-Drucksache 354/89 [Beschluss], Nr. 3 zu § 8):

„Viele Gewerbegebiete, insbesondere im ländlichen bis mittelstädtischen Bereich, sind in der Vergangenheit durch den Bau villenartiger Betriebsinhaberwohnungen in parkähnlicher Lage so geprägt worden, daß der ursprüngliche Charakter der Gewerbegebietsausweisung in vielen Teilen verlorengegangen ist. Beim Verkauf derartiger Wohnungen an nichtbetriebsbezogene Eigner ergeben sich vielfach Immissionsbeschwerden. Diese Entwicklungen sollen durch die Ergänzung künftig vermieden werden.“

Auch „In den Steinäckern“ war der auf die gewerbliche Nutzung entfallende Teil der Geschossfläche teilweise untergeordnet. Dem Wortlaut der BauNVO 1968 nach mag dies nicht zu beanstanden sein, so dass die Baugenehmigungen zu erteilen waren. Zumal für die bauordnungsrechtliche Frage nach der Zulässigkeit eines Vorhabens i.d.R. nur das jeweilige Baugrundstück maßgeblich ist. Bauplanungsrechtlich widersprechen die erteilten Baugenehmigungen aber der Eigenart des Baugebietes. Auch darf nicht vergessen werden, dass das Wohnen in einem Gewerbegebiet schon nach der BauNVO 1968 nur ausnahmsweise zulässig war.

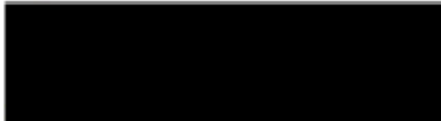
Die vor allem in den Jahren bis 1990 erteilten Baugenehmigungen haben zwar dazu geführt, dass der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ 1971 funktionslos geworden sein dürfte. Allerdings muss jedem Inhaber einer Baugenehmigung klar sein, dass das Wohnen nur als privilegiertes Wohnen genehmigt worden ist. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ das von der Stadtverordnetenversammlung mit dem Beschluss über den Bebauungsplan 1971 bereits zu Ausdruck gebrachte Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes wieder aufgreift.

wurde für meinen Vater [REDACTED], mit Bauschein [REDACTED] 1976 als Wohnhaus genehmigt. Ein Gewerbe wurde auf dem Grundstück zu keiner Zeit ausgeübt. In der Genehmigung ist auch nicht Bezug auf die Ausübung eines Gewerbes genommen worden.

Es wäre für mich nicht akzeptabel, wenn ich mein privates Eigentum nicht an eines meiner Kinder vererben könnte mit der Möglichkeit, dass das begünstigte Kind seinerseits zukünftig auch genehmigungspflichtige Aus- oder Zubauten auf dem Grundstück vornehmen könnte.

Sollte es bei der restriktiven Festsetzung der Wohnnutzung im Plangebiet bleiben, wäre aus meiner Sicht eine Überprüfung der Interessensabwägung im Wege eines Normenkontrollverfahrens unausweichlich.

Mit freundlichen Grüßen



zu 3.: Den Bedenken wird teilweise abgeholfen.

Die im Vorentwurf enthaltene Festsetzung, nach der auch privilegiertes Wohnen unzulässig sein sollte, entfällt. Damit können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Soweit sonstige Wohnungen nachweislich mittels Befreiung oder nach Feststellung der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes bauaufsichtlich genehmigt sind, wird festgesetzt, dass deren Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen werden können. Einschränkend muss aber darauf hingewiesen werden, dass auch ein auf einem eigenen Grundstück stehendes Wohnhaus den räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betriebsgrundstück erfüllen kann. Es kommt daher nicht darauf an, ob das Gewerbe auf dem Grundstück ausgeübt wird bzw. worden ist. Dass auch diese Festsetzungen im Wege der Normenkontrolle überprüft werden können, ist der Stadt Babenhausen bekannt.

zu 4.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Urbane Gebiet i.S. § 6a BauNVO dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Für die Planungspraxis bedeutet das, dass neben der wohnbaulichen und der gewerblichen Nutzung immer auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen innerhalb des urbanen Gebiets vertreten sein müssen. Die Zweckbestimmung wäre andernfalls nicht gewahrt.

Ein Urbanes Gebiet dient nicht nur der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, sondern auch dem kulturellen und gesellschaftlichen Leben der Bewohner. Der Ordnungsgeber trägt damit dem Leitbild der funktionsgemischten Stadt der kurzen Wege Rechnung. Ein solches Zusammenrücken zentraler Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Erholung ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ nicht zu erwarten. Die Frage, ob eine solche Entwicklung in einer siedlungsstrukturellen Randlage wie „In den Steinäckern 2022“ städtebaulich wünschenswert und mit den langjährigen intensiven Bemühungen der Stadt Babenhausen um Urbanität in der historischen Altstadt und in deren unmittelbarer Nachbarschaft vereinbar wäre, bedarf daher keiner vertiefenden Erörterung.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auch für das in der Stellungnahme angesprochene Wohnhaus in der Ziegelhüttenstraße wird eine bestandssichernde Festsetzung aufgenommen, da nach den Recherchen der Stadtverwaltung 1975 eine Befreiung erteilt worden ist.

EIDING

RECHTSANWÄLTE

www.eiding.com

PROF. DR. LUTZ EIDING ¹
Rechtsanwalt
Fachanwalt Verwaltungsrecht
Honorarprofessor öffentliches Baurecht

DR. MARTIN FAUSSNER ²
Rechtsanwalt
Fachanwalt Verwaltungsrecht
Lehrbeauftragter öffentliches Baurecht

MATTHIAS HECK ³
Dipl. Verwaltungswirt

In Kooperation mit

REVISIO GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

REVISIO GMBH
Steuerberatungsgesellschaft

Andrea Grosse
Geschäftsführerin
Dipl.-Betriebswirtin, Steuerberaterin,
Vereidigte Buchprüferin

www.re-visio.com

¹ Inhaber ² Angestellter ³ Freier Mitarbeiter



Eiding Rechtsanwälte, Hanau (27.01.2023)

Beschlussempfehlungen

vgl. Seite 41

EIDING RECHTSANWÄLTE Frankfurt Landstr. 1 63452 Hanau

Stadt Babenhausen
Marktplatz 2

64832 Babenhausen

Vorab per Fax: 06073/602-22
und E-Mail: martina.seuss@babenhhausen.de
Original folgt auf dem Postweg

Hanau, den 27.01.2023 av d4/35-23

Unser Aktenzeichen: 6/23 MF61
All Entertainment/Babenhausen
BPl. "In den Steinäckern 2022"
Sachbearbeiter: Dr. Martin Faussner
Fon Durchwahl Sekretariat: +49 (0) 6181 90 800 00
Fax Durchwahl Sekretariat: +49 (0) 6181 90 800 60
e-mail: office-eiding@eiding.com

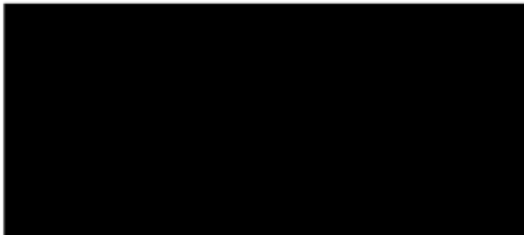
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“

Stellungnahme im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „In den Steinäckern 2022“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „In den Steinäckern 2022“ zeigen wir an,
die rechtlichen Interessen von

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.



STANDORT

Eiding Rechtsanwälte
Frankfurter Landstraße 1
63452 Hanau

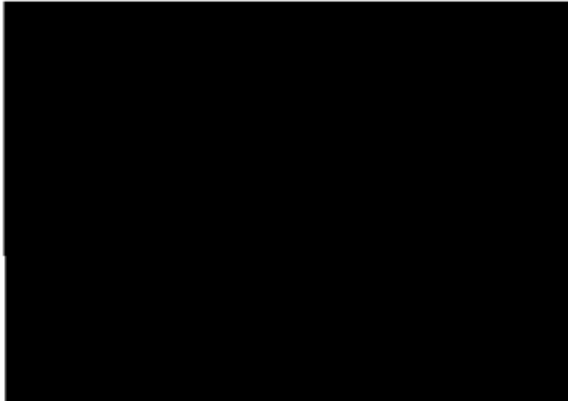
KONTAKT

Tel +49 (0) 6181 90 800 00
Fax +49 (0) 6181 90 800 60
info@eiding.com

BANKVERBINDUNG

Sparkasse Hanau
BIC: HELADEF33HAN
IBAN: DE 72 5065 0023 0000 0477 46

9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.



anwaltlich zu vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Künftigen Schriftverkehr bitten wir ausschließlich über unsere Kanzlei vorzunehmen, § 14 Abs. 3 S. 1 HVwVfG.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB geben wir namens und im Auftrag der Einwendungsführer (Ef.) die folgende

Stellungnahme

ab und erheben die folgenden

Einwendungen:

A. Sachverhalt

1.

I. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „In den Steinäckern“ (im Folgenden: Bebauungsplan 2022) verlief bislang wie folgt:

Den Aufstellungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung in der am 07.10.2021 abgehaltenen Sitzung. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 03.03.2022 erfolgt.

Das Planziel würde darin bestehen,

„die durch den Bebauungsplan „In den Steinäckern“ nicht mehr gegebene städtebauliche Ordnung wiederherzustellen und dem daraus resultierenden Planungsauftrag der Stadt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB nachzukommen.“

Die Aufstellung des Bebauungsplans würde im zweistufigen Regelverfahren erfolgen.

Aus der Bekanntmachung ergibt sich schließlich, dass im Zeitraum vom 12.12.2022 bis 27.01.2023 die frühzeitige Bürgerbeteiligung stattfindet. Während des genannten Zeitraums können Stellungnahmen eingereicht werden.

2.

II. Gegenstand der Planung

Der Gegenstand der Planung stellt sich wie folgt dar:

1. Der Bebauungsplan 2022 sieht folgende Festsetzungen vor:

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet („GE“) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ergibt sich für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und eine Zahl der Vollgeschosse von 2 – im Höchstmaß. Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baufenster eingezeichnet.

Ausgehend von den unterschiedlichen Teilflächen (TF 1 bis TF 6) ergeben sich voneinander abweichende Emissionskontingente.

2. Den Textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ – Vorentwurf, Stand: November 2022 (im Folgenden: Textliche Festsetzungen) lässt sich darüber hinaus in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung (GE) entnehmen, dass Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig (Ziff. 1.1.1), Tankstellen hingegen unzulässig sind (Ziff. 1.1.2).

Weiterhin sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig (Ziff. 1.1.3), ferner Bordelle und bordellartige Betriebe wie auch Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen unter näher bestimmten Vorgaben Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung (Ziff. 1.1.4).

Eine Verpflichtung zur Solarnutzung trifft Ziff. 1.3., auf die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geht schließlich Ziff. 1.4 ein.

3. Der Begründung zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans „In den Steinäckern 2022, Stand: November 2022 (im Folgenden: Begründung) gemäß hätte der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ aus dem Jahr 1971 ein Gewerbegebiet auf der Grundlage der BauNVO 1968 ausgewiesen. Im Vollzug wären jedoch Gewerbebetriebe und Wohnhäuser genehmigt worden. Aufgrund des Umfangs „sonstigen Wohnens“ dürfte die Fassung aus dem Jahr 1971 einer gerichtlichen Prüfung infolge eingetretener Funktionslosigkeit nicht standhalten. Damit würde sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB beurteilen (S. 4 unter 1.).

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Planung wäre darauf gerichtet, möglichst viele Gewerbeflächen als solche zu erhalten (S. 4 unter 2.).

Den räumlichen Geltungsbereich beziffert die Begründung mit 10,35 ha (S. 5 unter 3.).

In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung führt die Begründung die Fortführung des Bebauungsplans „In den Steinäckern“ an, die zur Festsetzung eines Gewerbegebietes führen würde (S. 10 ff. unter 7.). Zur Wohnnutzung geht aus der Begründung hervor:

„Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, um die noch zu Verfügung stehenden Flächen oder infolge von Umstrukturierungsmaßnahmen freierwerdenden Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu sichern. Hierbei wird nicht verkannt, dass die in dem Gewerbegebiet vorhandenen sonstigen Wohnungen dann nicht mehr zulässig sind und auch ausnahmsweise nicht mehr zugelassen werden können. Sie genießen als ausgeübte Nutzung aber in dem jeweils bauaufsichtlich genehmigten Umfang Bestandsschutz.“

4. Der Umweltbericht zu dem Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ – Vorentwurf, Stand: November 2022 (im Folgenden: Umweltbericht) gibt zunächst in der Einleitung die Ausführungen in der Begründung zu dem Planungsziel, der räumlichen Lage sowie dem Planungsinhalt wieder (S. 5 ff. unter 1.).

Daran anschließend erfolgt die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Angaben in der Einleitung sowie vorangehende Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (S. 11 ff. unter 2.).

5. Auf die schalltechnische Untersuchung geht die Festsetzung „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ (Ziff. 1.4) zurück. Durch die Geräuschkontingentierung würden die Maximierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet im zulässigen Rahmen sowie eine weitestgehende Gleichverteilung der Geräuschmissionen aus den verschiedenen Teilflächen des Plangebietes angestrebt (S. 4 unter 0.; S. 6 unter 1.).

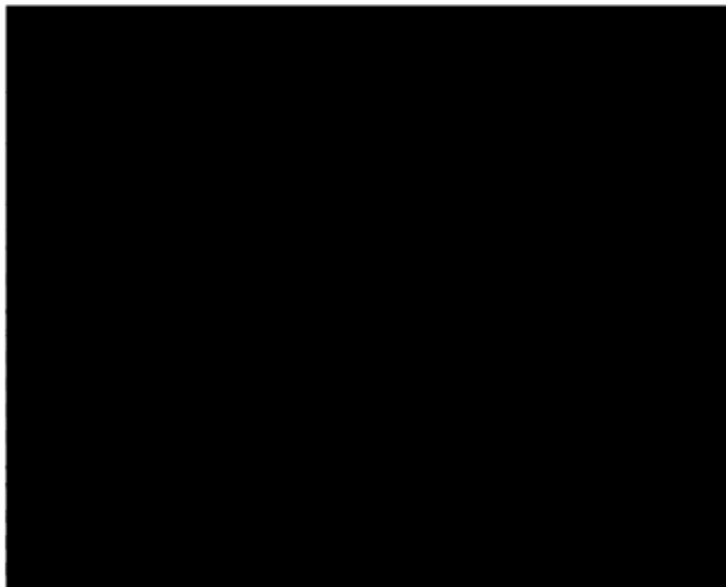
B. Grundigentum und Betroffenheit

3. I. Eigentum

Die Ef. sind Eigentümer von folgenden Grundstücken:

–	
–	
–	
–	
–	
–	

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Diese Grundstücke sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Steinäckern“ gelegen, der ausweislich der Begründung ein Gewerbegebiet festsetzt. Dessen Rechtswirksamkeit ist jedoch aus formellen (Verkündungsmangel) und materiellen Gründen (Funktionslosigkeit) zu verneinen.

Die Grundstücke der Ef. werden gewerblich und zu Wohnzwecken (mit gewerblichem Bezug) genutzt. Auf diese Art wird die überwiegende Anzahl der weiteren Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „In den Steinäckern“ genutzt. Zugleich kommt aber auch sonstiges Wohnen, ohne gewerblichen Bezug, vor.

II. Betroffenheit

Nachstehend werden die betroffenen Grundrechte benannt und skizziert:

4.
 1. Zunächst berufen sich die Ef. auf das **Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 GG**. Wie vorstehend beschrieben (I.), sind sie Eigentümer von Grundstücken, die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2022 gelegen sind.

Diese Rechtsposition unterfällt dem Schutzbereich des Art. 14 GG. Dabei ist der Bestand der Eigentumsposition einerseits geschützt, andererseits zugleich die Nutzung dieser Position (vgl. Jarass/Pieroth, GG, Art. 14 Rn. 17).

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Dies gilt insbesondere für die Feststellung, dass nicht nur die Grundstücke der Personen, die EIDING Rechtsanwälte mit der Abgabe ihrer Stellungnahmen betraut haben, gewerblich und zu „Wohnzwecken (mit gewerblichem Bezug)“ genutzt werden, sondern auch „die überwiegende Zahl der weiteren Grundstücke“ im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Seit in Kraft treten des Bebauungsplanes „In den Steinäckern“ 1971 wurden nach Recherchen der Stadtverwaltung 25 Wohngebäude bzw. Gebäude mit Wohnungen genehmigt. Zwar mag der auf die gewerbliche Nutzung entfallende Teil der Geschossfläche teilweise untergeordnet sein. Dem Wortlaut der BauNVO 1968 nach ist dies nicht zu beanstanden, so dass die Baugenehmigungen zu erteilen waren. Zumal für die bauordnungsrechtliche Frage nach der Zulässigkeit eines Vorhabens i.d.R. nur das jeweilige Baugrundstücke maßgeblich ist. Bauplanungsrechtlich widersprechen die erteilten Baugenehmigungen aber der Eigenart des Baugebietes. Auch darf nicht vergessen werden, dass das Wohnen in einem Gewerbegebiet schon seit Einführung der BauNVO im Jahr 1962 nur ausnahmsweise zulässig war.

Die vor allem in den Jahren bis 1990 erteilten Baugenehmigungen haben zu der heutigen „Gemengelage“ geführt. Allerdings muss jedem Inhaber einer Baugenehmigung klar sein, dass sein Wohnen, sofern hierfür keine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BBauG/BauGB vorliegt, nur als privilegiertes Wohnen genehmigt worden ist. Dies gilt zumindest für die bis zur Feststellung der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Ende 2019 erteilten Baugenehmigungen.

Es ist daher nicht zu beanstanden, dass der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ das von der Stadtverordnetenversammlung mit dem Beschluss über den Bebauungsplan 1971 bereits zu Ausdruck gebrachte Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes wieder aufgreift.

zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ trifft keine Festsetzungen, die geeignet sein könnten, einen Dissens mit dem „Eigentumsrecht nach Art. 14 GG zu begründen.

5. 2. Ferner berufen sich die Ef. auf das ihnen **zustehende Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb**. Dieses Recht fällt gleichfalls in den Schutzbereich der Eigentumsgarantie nach Art. 14 GG (vgl. Jarass/Pieroth, GG, Art. 14 Rn. 10).
- Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich die Ef. in unterschiedlichen gewerblichen Ausrichtungen betätigen. Sie führen dabei die Gewerbebetriebe seit Jahren bzw. Jahrzehnten. Ihre Interessen sind darauf gerichtet, die Gewerbebetriebe unter den bestehenden tatsächlichen Gegebenheiten fortzuführen, unter Berücksichtigung der sich ergebenden Entwicklungen.
- Zu den bestehenden tatsächlichen Gegebenheiten gehört jeweils eine Wohnnutzung, die auch künftig unter sich verändernden Gegebenheiten beibehalten werden muss.
6. 3. Mit den Einschränkungen der Nutzungen auf den im Eigentum stehenden Grundstücken verbunden ist eine Beeinträchtigung der in Art. 2 Abs. 1 GG verankerten **allgemeinen Handlungsfreiheit**.
- Dem Schutzbereich dieses Grundrechts unterfällt nämlich jegliches frei verantwortliche Handeln (vgl. Jarass/Pieroth, GG, Art. 2 Rn. 2 ff.).
- C. **Einwendungen und Anregungen sowie Anträge**
7. I. **Anträge**
- Wir stellen folgende
- Anträge:**
1. Die Festsetzungen zu dem Gewerbegebiet (GE), Ziff. 1.1, als Art der baulichen Nutzung werden aufgegeben.
 2. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.
8. II. **Planerforderlichkeit**
- Zunächst bestreiten die Ef. die Planerforderlichkeit.
- Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
- Angesichts der Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich hat sich ein Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen ergeben. Dieses Nebeneinander wird seitens der Ef. nicht infrage gestellt, vielmehr als vernünftige Entwicklung erachtet.
- Die Planung mit dem Bebauungsplan 2022 stellt sich daher als nicht vernünftigerweise geboten dar.

zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Es ist auch im Interesse der Stadt Babenhausen, dass die Gewerbebetriebe weitergeführt werden und die Grundstücke auch z.B. im Falle eines Generationenwechsels über diesen hinaus langfristig gewerblich genutzt werden.

In einem Gewerbegebiet können ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Diese Zulässigkeit wird nicht eingeschränkt.

zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Artikel 2 Abs. 1 GG hat jeder das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit, soweit er nicht die Rechte anderer verletzt und nicht gegen die verfassungsmäßige Ordnung oder das Sittengesetz verstößt. Die allgemeine Handlungsfreiheit gewährt das Grundgesetz aber nur soweit, als das Verhalten des Betroffenen nicht gegen die verfassungsmäßige Ordnung verstößt. Unter den Begriff der verfassungsmäßigen Ordnung fällt die Gesamtheit aller Normen, also verfassungsgemäß Gesetze, Verordnungen und Satzungen. Auch ein Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

zu 7.: Den Anregungen wird nicht entsprochen.

Begründung: Der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 14.05.1971 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidenten in Darmstadt am 10.09.1971 genehmigt. Er weist Gewerbegebiet i.S. § 8 Baunutzungsverordnung 1968 aus und bildete die Grundlage für die Bebauung zwischen der Ziegelhüttenstraße und der Straße „In den Steinäckern“ bis 2019 im Zusammenhang mit einem Verwaltungsstreitverfahren über den Erlass einer Baugenehmigung vom Verwaltungsgericht Darmstadt festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan aufgrund eines Verkündungsmangels unwirksam ist. Das Gebiet „In den Steinäckern“ hat sich über fast 50 Jahre als Gewerbegebiet entwickelt und es ist nicht ersichtlich, warum bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes von der vormaligen Ausweisung abgewichen werden soll. Städtebauliche Gründe liegen hierfür jedenfalls nicht vor.

Dies gilt erst recht vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan „In den Steinäckern“, auf dessen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (GE) die Begründung abstellt, aus formellen (Verkündungsmangel) und materiellen Gründen (Funktionslosigkeit) unwirksam ist, diesen Befund räumt sogar die Begründung ein. Es ist demnach von einer Gemengelage auszugehen.

9. III. Abwägungsgebot

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu dem in dieser Vorschrift normierten Abwägungsgebot hat der VGH Kassel im aktuellen Urteil vom 29.06.2016 (Az.: 4 C 1440/14.N) allgemein folgendes ausgeführt:

„Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans muss die Gemeinde gem. § 1 Abs. 7 BauGB die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander abwägen. Dies bedeutet, dass sie die betroffenen Belange zunächst entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht in den Abwägungsvorgang einstellen muss. Sodann ist bei der zu treffenden Abwägungsentscheidung ein Ausgleich zwischen den betroffenen Belangen in einer Weise vorzunehmen, die zur objektiven Bedeutung der Belange nicht außer Verhältnis steht. Im Übrigen genügt die Gemeinde dem Abwägungsgebot, wenn sie sich angesichts der widerstreitenden Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Der den Gemeinden somit gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB zustehende weite planerische Gestaltungsspielraum ist bei der gerichtlichen Überprüfung des getroffenen Abwägungsergebnisses zu beachten. ...“

Das Abwägungsgebot ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat; es ist ferner verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge einzustellen war. Schließlich liegt eine Verletzung auch vor, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen diesen in einer Weise vorgenommen wurde, die zur objektiven Gewichtigkeit der Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des vorstehend beschriebenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde bei der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (st. Rspr. des. BVerwG, seit Urteil vom 12.12.1969 – BVerwG IV C 105.66. BVerwGE 34, 301).

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten, § 2 Abs. 3 BauGB.

Auf die nachstehenden Belange machen wir daher aufmerksam:

10. 1. Zunächst wollen die Ef. die Beschränkung ihrer Nutzungsmöglichkeiten durch die Festsetzungen als abwägungserheblichen privaten Belang in die Abwägung einbezogen wissen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.01.1996, Az. 4 NB 1/96). Diese wirken sich zugleich in finanzieller Hinsicht aus.

Ihre **Eigentümerinteressen**, die auf Art. 14 Abs. 1 GG, die Eigentumsfreiheit, zurückgehen, sind darauf gerichtet, sämtlichen Grundstücken die Möglichkeiten zu bewahren, die ihnen aufgrund der bestehenden tatsächlichen Gegebenheiten offenstehen.

Urbane Gebiet i.S. § 6a BauNVO dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Für die Planungspraxis bedeutet dies, dass neben der wohnbaulichen und der gewerblichen Nutzung immer auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen innerhalb des urbanen Gebiets vertreten sein müssen. Die Zweckbestimmung wäre andernfalls nicht gewahrt.

Ein Urbanes Gebiet dient nicht nur der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, sondern auch dem kulturellen und gesellschaftlichen Leben der Bewohner. Der Ordnungsgeber trägt damit dem Leitbild der funktionsgemischten Stadt der kurzen Wege Rechnung. Ein solches Zusammenrücken zentraler Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Erholung ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ nicht zu erwarten. Die Frage, ob eine solche Entwicklung in einer siedlungsstrukturellen Randlage wie „In den Steinäckern 2022“ städtebaulichen wünschenswert und mit den langjährigen intensiven Bemühungen der Stadt Babenhausen um Urbanität in der historischen Altstadt und in deren unmittelbarer Nachbarschaft vereinbar wäre, bedarf daher keiner vertiefenden Erörterung.

zu 8.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Sobald eine Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Beziehung steht, ist sie generell zulässig. Der konkrete Bedarf ergibt sich vorliegend gerade auf dem „Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen“ und der sich hieraus ergebenden Möglichkeit, dass sich das als solches konzipierte Gewerbegebiet sukzessive in Richtungen Wohngebiet entwickelt. Eine solche Entwicklung, die letztendlich zu Lasten der gebietsansässigen Gewerbebetriebe gehen würde, ist nicht gewollt.

zu 9.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Dies ist mit der vorliegenden Planung infolge der getroffenen Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen. Die Festsetzungen führen vielmehr dazu, dass die Grundstücke in ihren Nutzungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt werden.

Die Eigentümerinteressen schließen das **Vertrauen** der Ef. ein, die in deren Eigentum stehenden Grundstücke unter den bestehenden Möglichkeiten, Wohnnutzung inbegriffen, weiterhin nutzen zu dürfen. Die Wohnnutzung wäre selbst auf der Grundlage des Bebauungsplans „In den Steinäckern“, dessen Rechtswirksamkeit trotz (formellen) Verkündungsmangel und (materiellen) Mangels (Funktionslosigkeit) unterstellt, nicht ausgeschlossen.

Auf der Grundlage der Fassung aus dem Jahr 1968, diese war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „In den Steinäckern“ (1971) in Kraft und ist folglich zugrunde zu legen (vgl. Schönbroicher/Held, in: BeckOK BauNVO, § 19 Rn. 5; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 19 BauNVO Rn. 26), waren nämlich nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Diese Rechtslage lässt die Planung außer Betracht.

Unabhängig davon, widerspricht die ausschließliche Zulässigkeit gewerblicher Nutzung, ohne jegliche Wohnnutzung, dem Willen der Grundstückseigentümer. Dies lässt sich bereits daran erkennen, dass auf nahezu sämtlichen Grundstücken neben gewerblicher Nutzung zugleich Wohnnutzung ausgeübt wird. Die Planung ist an den Grundstückseigentümern vorbei entworfen worden.

11. 2. Schließlich wollen die Ef. den sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ergebenden Belang im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidung einbezogen wissen. Demnach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, **die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung** und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Ef. sind bereits seit mehreren Jahren bzw. Jahrzehnten Eigentümer der angesprochenen Grundstücke; insofern hat sich jeweils das Eigentum an den Grundstücken gebildet, die in ihrer Gesamtheit zu sehen sind und aus Sicht der Ef. zusammen bleiben und genutzt werden sollen, in ihren Eigenschaften als Flächen, die sowohl für gewerbliche als auch Wohnnutzung zur Verfügung stehen.

Überdies wollen die Ef. den sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB ergebenden Belang der **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidung einbezogen wissen.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung kommen jedoch mit der von der Stadt Babenhausen beabsichtigten Planung „zu kurz“. Wie sich der Entwicklung in Babenhausen, auch im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ersehen lässt, auf nahezu sämtlichen Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2022 befinden sich Wohngebäude, demgegenüber ausschließlich gewerbliche Nutzung auf Grundstücken fast nicht mehr, ist für die Ef. als Gewerbetreibende ein offensichtlich gegebenes Bedürfnis nach Wohnraum direkt an ihrem Gewerbebetrieb anzunehmen.

zu 10.: Den Bedenken wird teilweise abgeholfen.

Die im Vorentwurf enthaltene Festsetzung, nach der auch privilegiertes Wohnen unzulässig sein sollte, entfällt. Damit können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Wohnungen müssen betrieblich begründet sein, den Nachweis hat der Antragsteller im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Eine Wohnnutzung, die gegenüber der gewerblichen Nutzung im Vordergrund steht, ist nicht genehmigungsfähig. Grundsätzlich galt diese Einschränkung auch bisher schon, denn auch nach § 8 Abs. 3 BauNVO 1968 waren Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig. Nur dass mit der BauNVO 1990 der Zusatz „die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ eingefügt wurde.

zu 11.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ zu berücksichtigen sind, wird nicht in Abrede gestellt. Allerdings setzt dies bei dem Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ die Ausweisung eines der typisierenden Baugebiete der BauNVO voraus, innerhalb deren sonstiges Wohnen allgemein zulässig ist. Damit würden aber auch Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlich großen (oder kleinen) Wohnungen zum Verkauf und zur Vermietung zulässig. Eine solche Entwicklung mag zwar individuellen Verwertungsinteressen folgen. Für die Bauleitplanung sind aber ausschließlich städtebauliche Gründe maßgeblich.

Die Stadt Babenhausen trägt dem Vortrag u.a. dadurch Rechnung, dass innerstädtische Gewerbebrachen und Konversionsflächen vorrangig einer Wiedernutzung zugeführt wurden bzw. werden, bei denen keine Nutzungskonflikte erkennbar waren bzw. sind. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ sind hingegen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden, die von den derzeitigen Nutzern möglicherweise akzeptiert werden. Wenn das Gebiet aber für mehr Wohnnutzungen geöffnet wird, sind Zuzüge und damit

12. 3. Ferner muss die Stadt Babenhausen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes den in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB genannten Belang berücksichtigen. Dieser betrifft die **Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile** sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Die erstgenannten Aspekte, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile erfahren jedoch mit der vorliegenden Planung keine bzw. nur unzureichend Beachtung. Mit dieser wird nämlich die Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2022 geradezu durchkreuzt.

Die Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung verlangt nach der Zulassung einer Wohnnutzung in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2022, wie sie sich entwickelt hat; dies kommt in der Begründung zum Ausdruck, wenn ausgeführt wird, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes in dem Bebauungsplan „In den Steinäckern“ infolge eingetretener Funktionslosigkeit einer gerichtlichen Überprüfung in inhaltlicher Hinsicht – ohne Berücksichtigung eines (formalen) Verkündungsmangels – nicht standhalten dürfte (S. 4 unter 1.).

Der ausschließliche Bezug auf die Bereitstellung von Gewerbeflächen widerspricht diesem Abwägungsbilanz.

13. 4. Überdies nehmen die Ef. den **Belang der Wirtschaft** für sich in Anspruch, wie ihn § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB als abwägungserheblich vorsieht.

Den Belangen der Wirtschaft zuzurechnen sind nämlich u. a. das Interesse an der Schaffung, Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Standortinteressen der Unternehmen, insbesondere an der weiteren Ausnutzung des vorhandenen Bestandes, sowie das Bedürfnis nach Betriebsenerweiterung und Modernisierung (vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 Rn. 71).

Im konkreten Zusammenhang können sich die Ef. auf diesen Belang berufen, nachdem sie in verschiedenen gewerblichen Bereichen tätig sind. Sie führen die Gewerbebetriebe seit Jahren bzw. seit Jahrzehnten.

Ferner sind die spezifischen Belange eines Betriebs insofern von – abwägungserheblicher – Relevanz, als deren Interesse an planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben auf den eigenen Grundstücken und das Interesse nach Betriebsausweitung in Rede stehen (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 1 Rn. 160).

Die Betriebsausweitung kann sich jedoch nicht nur auf die eigentlichen gewerblichen Flächen erstrecken, sondern auch Wohnnutzung erfordern, wie es § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässt, nämlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Diese Ausprägung einer gewerblichen Nutzung ignorieren die Festsetzungen des Bebauungsplans 2022.

auch eine Steigerung des Konfliktpotenzials zu erwarten. Mögliche - ggf. sogar gerichtlich erstrittene - Auflagen gehen dann i.d.R. zu Lasten der noch gebietsansässigen Gewerbebetriebe. Hierdurch würden aber andere, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ebenfalls zu würdigen Belange, beeinträchtigt werden können: Die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

zu 12.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Der Gesetzgeber unterstreicht hiermit den Vorrang der Innenentwicklung. Deutlicher wird die Zielsetzung, wenn die unter § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB und die unter § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB genannten Belange klarstellend hinzugezogen werden. Es handelt sich um

- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, und
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Diesen Belangen trägt die Stadt Babenhausen, wie bereits unter **zu 11** angemerkt, bereit umfangreich Rechnung. Sachliche Argumente, warum auch für das Gebiet „In den Steinäckern“ ein Erneuerungsbedarfs bestehen soll, gehen aus der Stellungnahme nicht hervor.

zu 13.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Planziel des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ ist es, den Standort im Westen der Kernstadt für eine gewerbliche Entwicklung zu sichern.

Nicht ersichtlich ist allerdings, warum eine Betriebsausweitung auch Wohnnutzungen erforderlich machen soll. Wohnungen werden auch zukünftig bei nachgewiesener Betriebsbezogenheit zulässig sein. Nicht betriebsbezogene Wohnungen sind in einem Gewerbegebiet zwar nicht zulässig. Allerdings können diese auch an anderer Stelle in der Kernstadt gebaut werden.

14. 5. Im Übrigen weisen die Ef. darauf hin, dass die **Annahmen in der Begründung** zu den ausgeübten Nutzungen (teilweise) unzutreffend sind. Dies gilt unabhängig davon, ob die tatsächlich ausgeübten Nutzungen als Grundlage herangezogen werden oder die durch Baugenehmigungen (bzw. Bauscheine) zugelassenen Nutzungen.
- Vor allem vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ aus formellen (Verkündungsmangel) und materiellen Gründen (Funktionslosigkeit) unwirksam ist, diesen Befund räumt sogar die Begründung ein, ist die Anknüpfung an dessen Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet (GE), nicht haltbar; vielmehr hätte es daher der Anknüpfung an die tatsächlich vorhandene Nutzung bedurft, die festzustellen bzw. zu ermitteln und als Grundlage für die Planung hätte herangezogen werden müssen.
- Entsprechend hat dies für die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB zu erfolgen. Der Prüfung liegt die Eigenart der näheren Umgebung zugrunde, die durch die tatsächlich vorhandene Bebauung bestimmt ist.
15. 6. Außerdem stellen die Ef. eine ausreichende **Erschließung** für die Festsetzung eines Gewerbegebietes in Abrede.
- Die verkehrsmäßige Anbindung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2022 erfolgt über die Ziegelhüttenstraße durch die Kernstadt von Babenhausen. Aufgrund deren Ausgestaltung mit einer Breite von max. 6 m ist diese jedoch zumindest für LKW-Begegnungsverkehr nicht geeignet, ebenso wenig wohl für LKW-PKW-Begegnungsverkehr.
- Die Situation verschlimmert sich durch die derzeit stattfindenden Baumaßnahmen an der Ziegelhüttenstraße, in Form des Umbaus bzw. der Sanierung.
- Die gilt unter anderem für die Zufahrt an der Ecke Ziegelhüttenstraße/Fahrstraße, die aus Sicht der Ef. „extrem eng“ ist.
16. 7. Die vorstehend aufgeführten (privaten) Belange bzw. Interessen der Ef. sind im Rahmen der zu treffenden Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dies ist auf der Grundlage der gegenwärtigen Planung noch nicht der Fall. Die Belange bzw. Interessen der Ef. sind bislang ignoriert und in ihrer Bedeutung verkannt worden bzw. der Ausgleich zwischen den Belangen wurde in einer Weise vorgenommen, die zur objektiven Gewichtigkeit der Belange außer Verhältnis steht. Damit liegt ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot vor, konkret in Form eines Abwägungsdefizits, einer Abwägungsfehleinschätzung bzw. einer Abwägungsdisproportionalität.
17. 8. Angesichts der bestehenden Situation in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2022 drängt sich vielmehr die Festsetzung eines Urbanen Gebietes, § 6a BauNVO, auf, wie es bereits ausweislich von Presseberichten angedacht war.
- Die Vorschrift des § 6a BauNVO lautet auszugsweise:

„(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“

zu 14.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

§ 34 BauGB ist kein Planersatz. Um ihre städtebaulichen Zielvorstellungen zu verwirklichen, stehen den Gemeinden daher nur der Weg, städtebauliche Satzungen nach BauGB zu erlassen, offen. Bauvorhaben müssen sich dann in den durch z.B. einen Bebauungsplan gesetzten Rahmen einfügen. Die Frage, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, bedarf dann keiner Erörterung mehr. Auch die Frage, ob die „tatsächlich vorhandene Bebauung“ bei einer Beurteilung maßstabbildend sein, ist nicht mehr klärungsbedürftig. Für die Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ beschränkt sich die Stadt Babenhausen jedenfalls auf die nachweislich bauaufsichtlich genehmigten Nutzungen.

zu 15.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes ist seit nahezu 50 Jahren Bestand und hat sich in dieser langen Zeit als ausreichend leistungsfähig erwiesen. Temporäre Baumaßnahmen ändern an dieser Bewertung nichts.

zu 16.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zur Begründung sei auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

2Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. ...“

Die Festsetzung eines MU spiegelt damit die tatsächlichen Verhältnisse wieder, die einerseits durch gewerbliche Nutzung, weit überwiegend mit dazu gehöriger Wohnnutzung, andererseits durch sonstiges Wohnen, ohne gewerblichen Bezug, geprägt sind. Dabei setzt das Urbane Gebiet kein gleichgewichtiges Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe voraus, § 6 a Abs. 1 S. 2 BauNVO (Hornmann, in BeckOK BauNVO, § 6a Rn. 24).

Die Festsetzung eines solchen hätte auch vor dem Hintergrund erwogen werden müssen, dass eine Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung in Betracht gekommen wäre, § 1 Abs. 4 BauNVO (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 21.02.2020, Az.: 1 MN 147/19).

Dies gilt erst recht in Anbetracht einer Entscheidung des VG Darmstadt, der zufolge infolge der vorhandenen sonstigen Wohnnutzung eine Gemengelage vorliegen soll.

18. D. Ergebnis

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die gegenwärtige Planung der Babenhausen den materiell- rechtlichen Vorgaben des BauGB nicht genügt.

Zunächst liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 S. 1 BauG, vor.

Zudem berücksichtigt die gegenwärtige Planung die Interessen der Ef. noch nicht bzw. noch nicht in ausreichendem Maß. Das in 1 Abs. 7 BauGB geregelte **Abwägungsgebot** ist daher verletzt. Ein Abwägungsfehler in Form eines Abwägungsdefizits, einer Abwägungsfehlschätzung und einer Abwägungsdisproportionalität steht in Rede.

Bei der Fortführung des Aufstellungsverfahrens ist den vorstehenden Mängeln Rechnung zu tragen, indem den gestellten Anträgen stattgegeben wird.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Martin Faußner
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Lehrbeauftragter für öff. Baurecht

zu 17.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Auf die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Urbanen Gebietes wurde bereits unter **zu 7** eingegangen.

Auch Urbane Gebiete können gegliedert werden. Sie müssen vielfach sogar gegliedert werden, um die Nutzungsmischung zu wahren und ein Verlassen der Zweckbestimmung zu vermeiden. Der Ordnungsgeber hat mit der Einführung des Urbanen Gebietes 2017 explizit folgende Festsetzungsmöglichkeiten formuliert:

Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Die Auflistung gibt Aufschluss über den Detaillierungsgrad, der bei der Ausweisung von Urbanen Gebieten, zumal wenn es sich um eine Angebotsplanung handelt, der Abwägung zugrunde zu legen ist. Für die Gliederung sind im Übrigen ausschließlich städtebauliche Gründe maßgeblich. Ob solche „In den Steinäckern“ herleitbar sind und ob sie bei den betroffenen Grundstückseigentümern Akzeptanz finden würden, kann offenbleiben. Denn die Stadt Babenhausen hält an der Ausweisung als Gewerbegebiet fest.

zu 18.: Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Zur Begründung wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

Leonhard Kolb GmbH • Postfach 1280 • 64825 Babenhausen

Stadt Babenhausen

per E-Mail: martina.seuss@babenhhausen.de

26.01.2023

Vorentwurf des Bebauungsplans „In den Steinäckern 2022“

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir haben uns den Vorentwurf für den Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ intensiv – unter Einbeziehung externen juristischen und bauleitplanerischen Sachverständes – angesehen und nehmen zu dem Vorentwurf wie folgt Stellung:

1. Wir begrüßen, dass die Stadt Babenhausen den Bebauungsplan aus dem Jahr 1971, der aufgrund eines Formfehlers funktionslos geworden ist, durch einen neuen Bebauungsplan ersetzen will. Wir hatten selbst bereits vor zweieinhalb Jahren (in unserem Schreiben vom 30.06.2020 an den Magistrat der Stadt Babenhausen) darauf hingewiesen, dass ein rechtsgültiger Bebauungsplan für das Gebiet „In den Steinäckern“ aus unserer Sicht unverzichtbar ist und die Wiederherstellung eines verbindlichen Rechtsrahmens für die im Gebiet tätigen Unternehmen so schnell wie möglich erfolgen sollte. Dies auch, damit die als Mieter auf unserem Grundstück in der Ziegelhüttenstraße 39 tätigen Firmen Kolb Zulieferungen GmbH und Kolb Metallverarbeitung GmbH klare Rahmenbedingungen für ihre Tätigkeit haben und dadurch die vorhandenen Arbeitsplätze in ihrem Bestand gesichert werden.
2. Wir erkennen ausdrücklich an, dass sich die Stadt Babenhausen mit dem Vorentwurf klar hinter die im Plangebiet arbeitenden Gewerbebetriebe stellt und als Planungsziel formuliert, dass möglichst viele Gewerbeflächen erhalten werden sollen.
3. Da für uns von herausragender Bedeutung ist, dass mit einem neuen Bebauungsplan schnell klare Verhältnisse geschaffen werden und vor allen Dingen Rechtssicherheit hergestellt wird, ist für uns die zentrale Frage: Hat der neue Bebauungsplan, wenn er entsprechend dem Vorentwurf beschlossen werden sollte, Bestand? Was passiert im Falle einer gerichtlichen Überprüfung?

Leonhard Kolb GmbH, Babenhausen (26.01.2023)

Beschlussempfehlungen

zu 1. und 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Seite 2 zum Schreiben vom 26. Januar 2023

Hier müssen wir leider nach den von uns mit unseren Beratern geführten Gesprächen davon ausgehen: es gibt eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass dieser Plan verworfen und damit ebenso wie der Bebauungsplan aus dem Jahre 1971 funktionslos wird.

Es erscheint schwer vorstellbar, ja unmöglich, die in den letzten 50 Jahren entstandene und heute im Plangebiet vorhandene Gemengelage abwägungsfehlerfrei mit einer Planung für ein Gewerbegebiet zu überziehen. Dies gilt umso mehr, als der Vorentwurf hinsichtlich der zulässigen Wohnnutzungen noch erheblich restriktiver ist, als der Bebauungsplan von 1971.

Wir befürchten, dass die jetzt offengelegte Planung, sollte sie beschlossen werden, zu zahlreichen Klagen von im Gebiet ansässigen Eigentümern von Grundstücken mit Wohnnutzung führen wird.

Die damit vermutlich auf Jahre hinaus weiterbestehende Unsicherheit ist aus unserer Sicht äußerst problematisch!

- Wir kommen daher zu dem Ergebnis, dass die Überplanung als Urbanes Gebiet in Anbetracht der Bebauung, die sich in den letzten 50 Jahren im Planungsgebiet tatsächlich entwickelt hat, der bessere und erfolversprechende Weg zu einem bestandsfesten Bebauungsplan ist.

Innerhalb eines solchen Urbanen Gebietes würden für das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm in Höhe von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gelten. Diese Richtwerte wären für die aktuell auf unserem Grundstück ausgeübten Gewerbe wohl ausreichend.

Bezogen auf die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegten Immissionspunkte 1 bis 6 außerhalb des Plangebietes wären natürlich weiterhin die für die Punkte jeweils ermittelten Immissionswerte zu beachten.

In einem Urbanen Gebiet ist eine Geräuschkontingentierung nicht möglich. Der mit der Geräuschkontingentierung grundsätzlich verbundene Vorteil der Vermeidung der Ausschöpfung von Emissionskontingenten nach dem „Windhundprinzip“ würde somit entfallen. Da aber der nordöstliche Teil des Plangebietes (Teilflächen 3 und 4 im Vorentwurf) bereits weitgehend bebaut wurde, ist mit Blick auf die kritischen Immissionspunkte 1 bis 3 ein „Windhundrennen“ ohnehin eher nicht mehr zu erwarten.

zu 3.: Den Bedenken wird teilweise abgeholfen.

Die im Vorentwurf enthaltene Festsetzung, nach der auch privilegiertes Wohnen unzulässig sein sollte, entfällt. Damit können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Soweit sonstige Wohnungen nachweislich mittels Befreiung oder nach Feststellung der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes bauaufsichtlich genehmigt sind, wird festgesetzt, dass deren Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugelassen werden können. Dass auch diese Festsetzungen im Wege der Normenkontrolle überprüft werden können, ist der Stadt Babenhausen bekannt. Sie reduzieren allerdings die Erfolgsaussichten eines Normenkontrollantrages.

zu 4.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Für die Planungspraxis bedeutet dies, dass neben der wohnbaulichen und der gewerblichen Nutzung immer auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen innerhalb des urbanen Gebiets vertreten sein müssen. Die Zweckbestimmung wäre andernfalls nicht gewahrt.


Ein Urbanes Gebiet dient nicht nur der Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, sondern auch dem kulturellen und gesellschaftlichen Leben der Bewohner. Der Ordnungsgeber trägt damit dem Leitbild der funktionsgemischten Stadt der kurzen Wege Rechnung. Ein solches Zusammenrücken zentraler Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur und Erholung ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ nicht zu erwarten. Die Frage, ob eine solche Entwicklung in einer siedlungsstrukturellen Randlage wie „In den Steinäckern 2022“ städtebaulich wünschenswert und mit den langjährigen intensiven Bemühungen der Stadt Babenhausen, in der historischen Altstadt und in deren unmittelbarer Nachbarschaft vereinbare wäre, bedarf daher keiner vertiefenden Erörterung.

Seite 3 zum Schreiben vom 26. Januar 2023

Gerne stehen wir auch für die Fortsetzung der Gespräche, die wir im Sommer und Herbst 2020 geführt haben, zur Verfügung und bitten hierfür um die Unterbreitung von Terminvorschlägen.

Mit freundlichen Grüßen

LEONHARD KOLB GMBH

Werner Kolb 

Die Stellungnahme bietet aber Anlass, den zulässigen Störgrad in einem Urbanen Gebiet anzusprechen. Dieser liegt aufgrund der in § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO enthaltenen Einschränkung „nicht wesentlich störend“ unterhalb des Störgrades von Gewerbebetrieben („nicht erheblich belästigend“) und oberhalb des Störgrades von Wohngebieten („nicht störend“). Durch das flexible Mischungsverhältnis aus Wohnen, Gewerbe und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, bei gleichzeitig erhöhten Lärmwerten, können störepfindliche Nutzungen und lärmemittierende Nutzungen näher aneinanderrücken. Daher ist bei der Ausweisung urbaner Gebiete der Bewältigung von Immissionsschutzkonflikten, sowohl plangebietsintern als auch plangebietsextern, eine große Bedeutung beizumessen. Dies erfordert eine planerische Vorleistung in Form differenzierter schalltechnischer Untersuchungen und hierauf aufbauender Festsetzungen, damit die künftige Entwicklung des Gebiets auch tatsächlich prognostizierbar wird. Anderenfalls kann sich die zunächst wohlmeinende Ausweisung eines Urbanen Gebietes in ihr Gegenteil verkehren und die Grundlage für städtebauliche Konflikte sein, die z.B. durch zusätzliche Auflagen, letztendlich zulasten der gewerblichen Nutzungen gehen.

Magistrat der Stadt Babenhausen

Marktplatz 2
D-64832 Babenhausen

27. Januar 2023

**Betreff: Stellungnahme im Rahmen der Offenlage des
Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“**

Sehr geehrter Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch, zum Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ möchte ich Bedenken kundtun und Widerspruch gegen das Handeln einlegen. An dieser Stelle möchte ich betonen, dass ich Nicht-Anwohner des Geltungsbereiches bin, jedoch fachkundiger Bürger/Unternehmer aus Babenhausen.

Der Bebauungsplan sieht eine erneute Festsetzung des Gebietscharakters als Gewerbegebiet vor, so wie dies schon der ursprüngliche Bebauungsplan „In den Steinäckern“ von 1971 vorsah. Über die Jahre entwickelte sich das Gebiet jedoch - in großen Teilen – zu einem durchmischten Gebiet aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Spätestens seitdem, unter Punkt 2 der Begründung zum Bebauungsplan angesprochenen Überprüfung (= Ortstermin eines Richters zur Bewertung des tatsächlichen Umfeldes), ist klar, dass der Gebietscharakter „gekippt“ ist und die Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes von 1971 juristisch belegbar ist. Hiermit ist nicht nur ausgesagt, dass „der Fortbestand des Gewerbegebietes nicht mehr zu gewährleisten ist“, sondern der Gewerbegebietscharakter, mindestens seit 2021, nicht mehr besteht.

Blickt man die genehmigungsrechtliche Situation des Plangebietes, im Zeitraum 1971 bis ca. 2021, so erkennt man, dass über diese Jahre, zu viele Baugenehmigungen für Wohnungsbauten entstanden sind, um dieses Areal heute noch als Gewerbegebiet bewerten zu können. Im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Babenhausen kann man erneut eine Festsetzung zum Gewerbegebiet bestimmen – jedoch sollte man das ganze aus einer weiteren Perspektive betrachten, um Fehler aus der Vergangenheit nicht zu wiederholen.

SAM

Hochbau
Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur



SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@sam.eu
Homepage www.sam.eu

HRB Nr. 33937
USt-IdNr. DE248096447

Bankverbindung
Sparkasse Dieburg
St.-Péray-Straße 2-4
D-64823 Groß-Umstadt

SWIFT/BIC:
HELADEF3331

IBAN:
DE93 5085 2051 0160 0159 39

SAM Hochbau Planungs GmbH, Babenhausen (27.01.2023)

Beschlussempfehlung

vgl. Seite 56

Hierbei sollte man sich die Frage stellen, „Aus welchen städtebaulichen Gründen hat sich das Gebiet denn nie zu einem ordentlichen Gewerbegebiet entwickeln können?“. Meines Erachtens verfehlt das Planungsziel des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen, die Überlegung sich mit diesem Gedanken zu befassen, worauf ich in der Hauptsache meinen Widerspruch begründen möchte.

Städtebaulich verfügt das Plangebiet niemals über eine angemessene verkehrliche Erschließung. Das Gebiet verfügt nur über eine Erschließungsstraße (= Ziegelhüttenstraße), welche durch mehrere Wohngebiete führt. Diese Straße war nie - und wird es niemals sein - für den Verkehr (Zu- und Ablieferung mit LKWs für) eines Gewerbegebietes ausgelegt. Die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet (ab dem Erlochweg) erstrecken sich, entlang der Ziegelhüttenstraße, bis zur Hauptverkehrsachse „Fahrstraße“. Schon für diese Wohngebiete ist die Ziegelhüttenstraße knapp bemessen. Über die Jahre, und zuletzt in der aktuell im Abschluss befindlichen Sanierung der Ziegelhüttenstraße, wurde der Fahrbahnquerschnitt immer weiter verengt (z.B. bauliche Barrieren am Fahrbahnrand, Parkstreifen für PKWs, etc.), um den Verkehr zu drosseln. Ein großes Maß von Beschwerden, der direkten Anlieger, der Verkehrsachse Fahrstraße, über die letzten Jahrzehnte, belegt diesen Sachverhalt. Immer wieder hat die Politik Babenhausen versucht, dem Schutz der Anwohner entgegenzukommen und den gewerblichen Verkehr einzudämmen. Erst vor kurzem wurde öffentlich diskutiert, ob nach der Sanierung LKWs überhaupt noch von der Fahrstraße in die Ziegelhüttenstraße abbiegen werden können. Dadurch, dass der neue Bebauungsplan den Sachverhalt überhaupt nicht aufgreift, geht man städtebaulich und verkehrsplanerisch davon aus, dass die Ziegelhüttenstraße die baulichen Qualitäten einer Erschließungsstraße liefert – was wie oben beschrieben nicht der Fall ist! Eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung ist das A und O für ein in der Realität funktionierendes Gewerbegebiet – logischerweise wird sich nie ausreichend Gewerbe ansiedeln, wenn die Erreichbarkeit für Kunden und Anlieferverkehr unbrauchbar ist (Henne-Ei-Problem). Schaut man sich den ursprünglichen Bebauungsplan an, so ist zu erkennen, dass die damaligen Planen sich offensichtlich zu dieser Zeit schon Gedanken über eine notwendige Erschließungsstraße für das Planungsgebiet gemacht haben. So ist die nordwestliche Straße „In den Steinäckern“ – im Bebauungsplan als „Erschließungsstraße“ bezeichnet – in ihren Abmessungen an die Notwendigkeiten einer gewerblichen Anbindung angedacht (und tatsächlich auch so gebaut). Leider schließt diese Straße dann an das Nadelöhr „Ziegelhüttenstraße“ an.

Unterhält man sich mit den Anliegern, welche in den 1970 Jahren Ihre Grundstücke erworben haben, so hört man sehr häufig die Aussage, dass damals schon eine sehr bald kommende Umgehungsstraße gebaut werden sollte. Die Umgehungsstraße fehlt bis heute und wäre sicherlich heute noch die Basis der Haupteerschließung für ein funktionstüchtiges Gewerbegebiet.

Macht man sich bei der Neuplanung des Gebietes keine Gedanken, wie das Gebiet in Zukunft leistungsfähig angeschlossen werden kann, so wird die geplante Zielsetzung, wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan geschehen, verfehlt werden. Den heutigen Neubau einer Umgehungsstraße, für die Anbindung eines nachweislich gekippten Gewerbegebietes,

darf man doch sehr infrage stellen, sodass man weiter denken muss, ob aus diesem Gebiet je ein funktionierendes Gewerbegebiet werden können, kann? – ich bezweifle dies sehr.

Liest man die Begründung des Bebauungsplanes unter Punkt 2 „Veranlassung und Planziel“ weiter, so findet man die Aussage „Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ mit dem Planziel [...], möglichst viele Gewerbeflächen als solche zu erhalten“. Baurechtlich stehen die vorhandenen Gewerbebetriebe in keiner Weise infrage, da rechtskräftige Baugenehmigungen ihre Gültigkeit nicht verlieren – es herrscht an dieser Stelle ein nachweislicher „Bestandsschutz“. Den Diskussionen, im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan, konnte man entnehmen, dass die Babenhäuser Stadtverordnetenversammlung, sowie der Magistrat der Stadt Babenhausen, an dieser Stelle nicht richtig informiert worden sind. Die zu vor genannten Instanzen gingen davon aus, dass bestehende Gewerbebetriebe, durch den Wegfall des ursprünglichen Bebauungsplanes, in Ihrer Existenz gefährdet sind. Argumentiert wurde hier z.B., dass weitere Wohnnutzungen einen Abwehranspruch gegen emissionsstarke Gewerbebetriebe auslösen werden. Auch die Bauverwaltung der Stadt Babenhausen, sowie der Bürgermeister waren der Meinung, dass nur ein neuer Bebauungsplan, Klagen gegen bestehende Gewerbebetriebe verhindern werden kann. Zur Aufklärung dieser Informationslage, konnte ich im März 2022, im Beisein der Bauverwaltung der Stadt Babenhausen, sowie dem Bürgermeister, in einem gemeinsamen Termin mit der Leitung der Bauaufsicht des Landkreises Darmstadt-Dieburg, explizit die Frage nach einem entsprechenden Szenario stellen. Folgende Frage wurde an dieser Stelle formuliert: „Was passiert, wenn ein Bauantrag für den Neubau einer Wohnnutzung neben einer bereits genehmigten gewerblichen Nutzung eingereicht wird?“. Die sinngemäße Aussage der Genehmigungsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg war es an dieser Stelle: „Eine Wohnnutzung neben einem bestehenden Gewerbebetrieb ist nur dann genehmigungsfähig, wenn der Antragsteller für den Wohnungsbau nachweisen kann, dass er durch das bestehende, genehmigte Gewerbe, in seiner Wohnnutzung nicht gestört wird.“ Mit anderen Worten: Will man ein Wohnhaus neben einem „lauten“ Gewerbebetrieb errichten, so muss baulich sichergestellt werden, dass die Wohnung uneingeschränkt nutzbar ist – so müssen z.B. entsprechend Schallschutzfenster oder Lüftungsanlagen verbaut werden. Die zuvor aufgeführten Fakten lassen sich im Zweifel belegen.

Verknüpft man die Überlegungen mit der nicht vorhandenen, ausreichenden Erschließung für ein reines Gewerbegebiet, sowie der de facto nicht vorhandenen Bedrohung der genehmigten Gewerbebetriebe durch weitere Wohnungsbauten, so stellt sich grundsätzlich die Frage, warum man hier überhaupt einen neuen Bebauungsplan aufstellen müsste? Ein Bebauungsplan Verfahren kosten den Steuerzahler erhebliche Beträge und bindet die knappen Ressourcen der Stadtverwaltung.

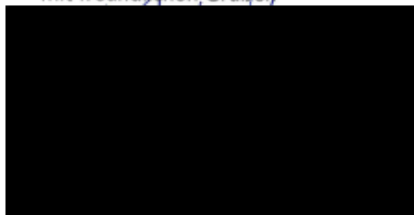
Baurechtlich ist das Gebiet, ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes, im Rahmen der Betrachtung nach §34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ – umgangssprachlich auch „Betrachtung der umliegenden Bebauung“), als ein Mischgebiet anzusehen. In einem Mischgebiet sind sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen zulässig, solange man nachweisen kann, dass diese in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen.

Will man sich überhaupt die Mühe machen, das Gebiet mit einem Bebauungsplan neu zu regeln, so macht - meines Erachtens - nur die Festsetzung eines Mischgebietes (oder der Sonderform des Mischgebietes „Urbanes Gebiet“) Sinn – schon alleine um die Diskussionen mit den Eigentümern der aktuell genehmigten Wohnnutzungen im Gebiet zu vermeiden. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes wäre es einem Eigentümer, eines bestehenden Wohnungsbaues im Gebiet, noch nicht mal möglich einen kleinen Wohnungsanbau (z.B. für ein Kinderzimmer oder Pflegezimmer fürs Alter) genehmigt zu bekommen. Schafft man eine solche baurechtliche Ausgangssituation, ist zukünftiger Unmut vorprogrammiert.

„Das Kind“ für ein funktionierendes Gewerbegebiet, ist aufgrund der Fehler der Vergangenheit (zu viele Baugenehmigungen für Wohnnutzungen), sowie einer noch nie funktionierenden verkehrlichen Erschließung „in den Brunnen gefallen“ – daran wird auch eine erneute Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht nutzen. Aus diesem Grund stelle ich die Bitte an die Entscheider, den aktuell eingeschlagenen Weg, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nochmal auf den Prüfstand zu stellen, und etwaigen Schaden für die Stadt Babenhausen und die Bürger der Stadt, zu vermeiden.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Von den grundsätzlich gegebenen Möglichkeiten seien hier die folgenden angesprochen:

1. Der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ ist als funktionslos erkannt. Er entfaltet nur noch einen Rechtsschein. Dieser kann durch eine formales Aufhebungsverfahren beseitigt werden.

Danach findet § 34 BauGB Anwendung, d.h. ein Vorhaben ist 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.

§ 34 BauGB ist kein Planersatz, d.h. das städtische Einvernehmen darf nur aus städtebaulichen Gründen versagt werden. Die Bauaufsicht kann sich über das versagte Einvernehmen hinweg- und dieses ersetzen.

Auf das Einfügegebot des § 34 BauGB zu vertrauen, bedeutet im Ergebnis, die zukünftige Entwicklung dem „freien Spiel der Kräfte“ zu überlassen.

2. Es gelangt ein Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung soll möglichst gleichgewichtig sei. Da das BauGB keine Rechtsgrundlage enthält, die es ermöglicht, das Verhältnis von Wohn- zu gewerblicher Nutzung zu steuern, obliegt die Verantwortung, das Umkippen eines Mischgebietes zu verhindern, ausschließlich der Bauaufsicht.

3. Es gelangt ein Urbanes i.S. § 6a BauNVO zur Ausweisung. Urbane Gebiet i.S. § 6a BauNVO dienen nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Für die Planungspraxis bedeutet dies, dass neben der wohnbaulichen und der gewerblichen Nutzung immer auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen innerhalb des urbanen Gebiets vertreten sein müssen. Die Zweckbestimmung wäre andernfalls nicht gewahrt. Auch hier wäre die Bauaufsicht gefordert, im Einzelfall die „rote Linie“ zu ziehen, ab der Baugenehmigungen zu versagen sind.

4. Es gelangt ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ aus dem Jahr 1971 weist Gewerbegebiet i.S. § 8 Baunutzungsverordnung 1968 aus und bildete die Grundlage für die Bebauung zwischen der Ziegelhüttenstraße und der Straße „In den Steinäckern“ bis 2019 im Zusammenhang mit einem Verwaltungsstreitverfahren vom Verwaltungsgericht Darmstadt festgestellt wurde, dass der Bebauungsplan aufgrund eines Verkündungsmangels unwirksam ist. Das Gebiet „In den Steinäckern“ hat sich über fast 50 Jahre als Gewerbegebiet entwickelt. Hierauf kann aufgebaut werden, um den Gewerbestandort im Westen der Kernstadt als solchen zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Schon diese wenigen Sätze zeigen, dass von den grundsätzlich in Frage kommenden Alternativen dem Gewerbegebiet der Vorzug zu geben ist.