

Stadt Babenhausen

- Ausschuss für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr, Klima- und
Umweltschutz-



EINLADUNG

zur **28. öffentlichen Sitzung**
des **Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Klima- und Umweltschutz**
gemeinsam mit den **Ortsbeiräten Kernstadt, Harreshausen und Sickenhofen**
am **Dienstag, den 26.11.2024, um 19:30 Uhr**

Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Feststellung des Protokolls der Sitzung vom 29.10.2024
3. Mehrzweckhalle Harreshausen
(Bericht der Situation in Harreshausen durch die Ortsvorsteherin Frau Koch-Vollbracht)
4. **Drucksache 5-0330/2024**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche – Teil 3“ in Babenhausen-Kernstadt
Hier: - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
- Aufhebung des Beschlusses über den Verkauf von Grundstücken
34. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südgürtel 2024“
Hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
5. **Drucksache 5-0332/2024**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Im Riemen 2024“ in der Kernstadt
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
6. **Drucksache 5-0315/2024**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ in Babenhausen-Kernstadt
Grundsatzbeschluss logistische Nutzung
7. **Drucksache 5-0325/2024**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“
Hier: - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

8. **Drucksache 5-0327/2024**
Grundsatzbeschluss
- zu Anträgen auf Änderung der Satzung vom 08.05.1980 zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile („Innenbereichssatzung“, § 34 (4) Nr. 1 BauGB) oder auf Aufstellung von Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB
- zu Anträgen auf Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen mit Änderung des Flächennutzungsplanes, die auf Bebaubarkeit des Außenbereichs gerichtet sind
- zur Aufstellung einer neuen Innenbereichssatzung
9. **Drucksache 5-0331/2024**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Fuß- und Radweg Bahnhof – Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
10. **Drucksache 5-0326/2024**
Kita Hergershausen: Kostenprognose vor Veröffentlichung der Ausschreibung (Leistungsphase 6) - Verweis auf notwendige Anpassung der Finanzierung
11. Verschiedenes

Babenhausen, 18.11.2024

Freundliche Grüße



Rolf Gründling
Ausschussvorsitzender



Der Magistrat	Datum 11.11.2024
---------------	---------------------

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 5-0330/2024	Wahlperiode 2021 bis 2026
--	------------------------------

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche – Teil 3“ in
Babenhausen-Kernstadt**

Hier: - **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**
- **Aufhebung des Beschlusses über den Verkauf von Grundstücken**

34. Änderung des Flächennutzungsplanes
- **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Südgürtel 2024“**

Hier: - **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Der Beschluss über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hinter der Altdörfer Kirche – Teil 3“ (DS 5-0371/2010) vom 29.04.2010 wird aufgehoben.
2. Der Beschluss über den Verkauf von Grundstücken im Bereich „Hinter der Altdörfer Kirche – Teil 3“ im Zuge einer Gewerbeentwicklung der Fa. Fußner (DS 5-0370/2010) vom 29.04.2010 wird aufgehoben.
3. Für das Gebiet zwischen dem Bahnübergang Keßlerswiesenweg sowie der Bundesstraße 26 im Nordwesten, der Westgrenze des Gebietes „Hinter der Altdörfer Kirche“ und des ehemaligen Areals der ELB-Schliff im Osten, der Nordgrenze des Sickenhöfer Sees und einer Linie 6-7 m südlich des in Ost-West-Richtung verlaufenden Feldwegs südlich des ELB-Schliff-Areals „Schlierbacher Weg“ im Süden soll in den Gemarkungen Babenhausen und Sickenhofen gemäß § 2 (1) BauGB ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Babenhausen folgende Flurstücke: Flur 11, Flurstücke Nr. 294/1, 295/2, 299/4, 300/3, 301 (tlw.), 302 (tlw.), 304-313, 314-316 (je teilweise), 317, 318, 319-323 (je teilweise), 327-331 (je teilweise) sowie Flur 12, Flurstücke Nr. 19 (tlw.), 86/1, 87 (tlw.), 88/1 (tlw.), 91-101 (je teilweise), 102/1, 103/1, 104/2, 105/1, 106/1, 107/1, 108-113, 115/2 (tlw.), 132 (tlw.), 133-151, 152-161 (je teilweise) und in der Gemarkung Sickenhofen, Flur 11, Flurstücke Nr. 146/1, 147/1, 148/1, 149/1, 150-153 (je teilweise), 154, 177 und 179/1-179/5. Maßgeblich ist der im Lageplan dargestellte Geltungsbereich (Anlage).

4. Mit dem Bebauungsplan wird das Planungsziel einer gewerblichen und zugleich geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angestrebt.
Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. über die öffentliche Auslegung vorzulegen.
5. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Gewerbegebiet Südgürtel 2024“.
6. Für den zwischen der Bahntrasse Darmstadt-Aschaffenburg und der Bundesstraße 26 liegende Teilbereich 3 soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden (34. Änderung des FNP).

Finanzielle Auswirkungen:

mind. 90.000 Euro (für Planung, Begleitung des Aufstellungsverfahrens und Gutachten. u.a. Schallschutz + Verkehr) inkl. USt.

Sachdarstellung:**Auswirkung auf bestehende Beschlüsse:**

Aufhebung DS 5-0370/2010 und 5-0371/2020 vom 29.04.2010

Die Stadt benötigt weitere Gewerbeflächen sowie Flächen für Rechenzentren. Der gültige Regionalplan 2010 sieht für den Zeitraum 2006 bis 2020 max. 31 ha als Gewerbeflächenbedarf im gesamten Stadtgebiet. Hiervon werden die Gewerbegebiete „Kaisergärten“, „Im Riemen, 2. Änd.“, „Nördlich Aschaffener Str. Teil 1“ und künftig „Im Jockelsbühl 2025“ und „Im Riemen 2024“ abgezogen. Es verbleibt eine zulässige Gewerbeentwicklung von 5,3 ha.

Neben den genannten, z. T. mit Aufstellungsbeschlüssen versehenen Flächen kann die FNP-Reservefläche südlich der Bundesstraße 26 gewerblich genutzt werden. Der Regionalplan 2010 sieht dies vor, allerdings besteht für das Gebiet östlich der Odenwaldbahn Abstimmungsbedarf mit südlichen Vorranggebieten „Landwirtschaft“ und „Regionaler Grünzug“. Auch ist die südliche und westliche Gebietsgrenze auf eine künftige West- mit kurzer Südumgehung abzustimmen. Voraussichtlich wird der im Entwurfsstadium befindliche Regionalplan „2024“ die Gewerbeentwicklung auf insgesamt 5 ha für den nächsten 10-Jahres-Zeitraum begrenzen.

Beurteilung der Situation und Handlungsempfehlung:

Das Gebiet südlich der B 26 (mit insgesamt ca. 16,7 ha um 11,4 ha über das Flächenkontingent des Regionalplans 2010 hinausgehend) könnte bei einer Zielabweichungszulassung in drei unabhängigen Teilen entwickelt werden (über die Aufstellung eines B-Plans, Geltungsbereich siehe Anlage). Flächen für die externe Erschließung werden in den Geltungsbereich, aber nicht in die Flächenberechnung einbezogen. Frühere Beschlüsse zum Areal werden aufgehoben.

Teil 1 mit ca. 12 ha Fläche östlich der Odenwaldbahn kann neben klassischen Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben insbesondere Rechenzentren im Hinblick auf die von Amprion geplante 380 kV-Leitung Urberach - Aschaffenburg beherbergen. Die Leitung wird ggf. direkt südlich des Gewerbegebiets entlang der künftigen Umgehung verlaufen. Da bei Rechenzentren mit geringem Verkehrsaufkommen bei relativ großer Fläche gerechnet wird, erscheint ein Anschluss des Teils 1 an die Edmund-Lang-Straße pragmatisch. Hierzu wird die Straße „Hinter der Altdorfer Kirche“ genutzt sowie südlich des ehemaligen ELB-Schliff-Areals ein zusätzlicher Anschluss geplant. Die Anschlüsse werden mittels Schleife intern verbunden.

Teil 2 mit ca. 3,6 ha Fläche westlich der Odenwaldbahn nimmt Gewerbebetriebe mit eher hohem Verkehrsaufkommen auf. Der Anschluss an die B 26 erfolgt nahe des Sickenhöfer Sees in Gegenlage zum Keßlerswiesenweg (Tennishalle Aumann), möglichst entfernt vom Rückstau des Bahnübergangs B 26/Odenwaldbahn. Dieser Knoten (ggf. mit Ampel) wird künftig auch als Zufahrt zur Umgehungsstraße und ggf. zum Projekt „Seamotion“ genutzt. In der Auffahrt (nachfolgende Abbildung) erfolgt die Anbindung von Teil 2 im Straßenabschnitt zwischen den beiden blauen Punkten. Unten rechts rot dargestellt ist die Nordgrenze eines künftigen „Vorbehaltsgebiets oberflächennaher Lagerstätten“ (Entwurf Regionalplan 2024). Der B-Plan „Seamotion“ (Stand: erneute Offenlage 2012 durchgeführt) schließt ungefähr auf Höhe der blauen Linie unten links an.

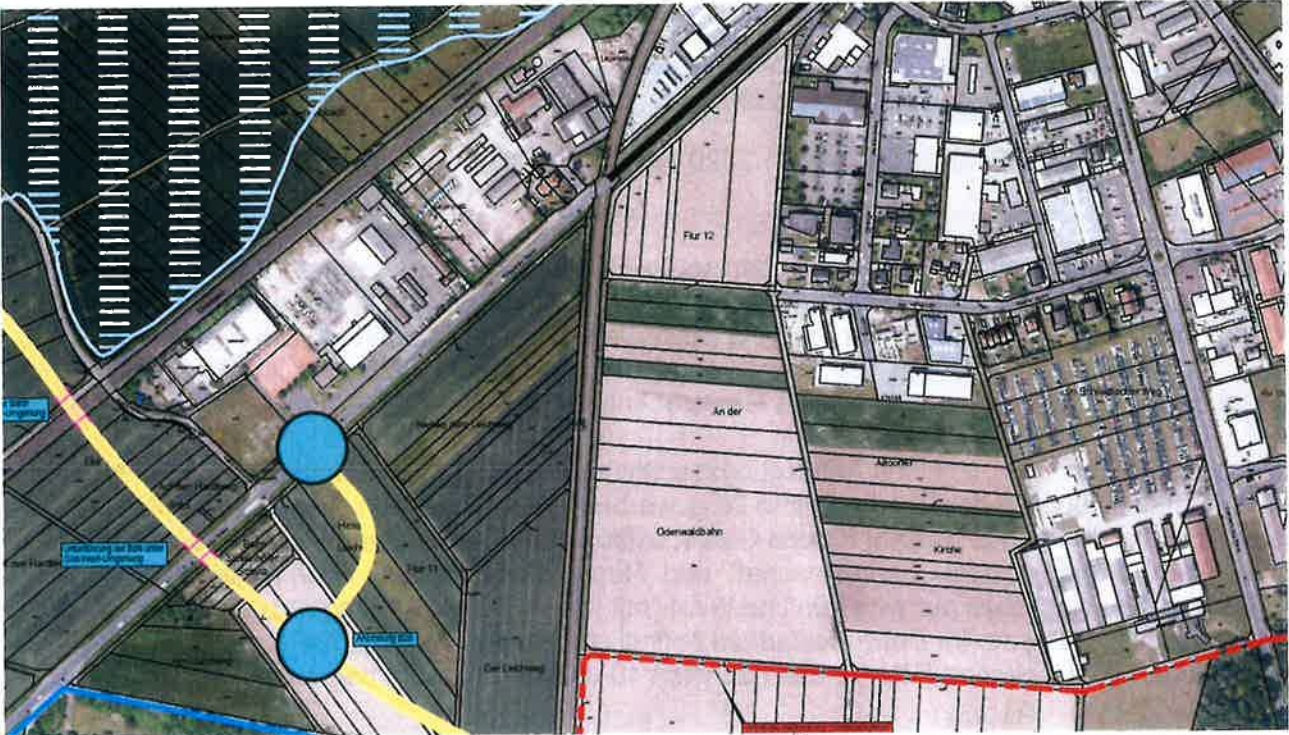


Abbildung: Ausschnitt aus „Westumgehung Babenhausen, Linienfindung. Übersichtslageplan Variante B“. Habermehl & Follmann, Stand 24.04.2024.

Teil 3 mit ca. 1,1 ha Fläche nutzt die Restfläche zwischen Tennishalle Aumann und einer künftigen Trasse der Umgehung für die Gewerbeentwicklung. Der Ostteil ist bereits im Regionalplan und im Flächennutzungsplan für die Gewerbeentwicklung vorgesehen (Fl.-St. 294/1), für den westlichen Teil wird der FNP geändert. Der Keßlerswiesenweg wird als Erschließungsstraße ausgebaut.

Es ist aus Kostengründen nicht geplant, Teil 1 und 2 verkehrlich miteinander zu verbinden. Die Verbindung kann über eine künftige Umgehungsstraße erfolgen. Diese wird keine Erschließungsfunktion für einzelne Grundstücke übernehmen.

Sofern die Realisierung der Flächen politisch gewünscht ist, wird zur Realisierung empfohlen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und für die Änderung des FNP zu fassen. Sobald entsprechende Planvorentwürfe vorliegen, werden diese der Lokalpolitik zur Einleitung weiterer Verfahrensschritte vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Mindestens 90.000 Euro (Kosten für Planung, Begleitung des Aufstellungsverfahrens und Gutachten, u.a. Schallschutz + Verkehr) inkl. USt.

Budgetverantwortlich ist Herr Jürgen Deckarm.

Babenhausen, 12.11.2024

Dominik Stadler
Bürgermeister



Der Magistrat	Datum 11.11.2024	Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small> 5-0332/2024	Wahlperiode 2021 bis 2026
----------------------	----------------------------	---	-------------------------------------

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Im Riemen 2024“ in der Kernstadt
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Zur Rechtsklarheit wird der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 07.10.2021 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Riemen, 3. Änderung“ (DS 5-0063/2021) aufgehoben.
2. Zur Entwicklung von Gewerbeflächen beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplans, dessen Geltungsbereich sich aus zwei Teilbereichen zusammensetzt:
 - 2.1. Der westliche Teilbereich umfasst die Geltungsbereiche des Ursprungsplans „Im Riemen“ sowie die Plangebiete der Bebauungspläne „Im Riemen, 1. Änderungsplan“ und „Im Riemen, 2. Änderung“. Die rechteckige östliche Ausbuchtung des Geltungsbereiches der 2. Änderung (Gemarkung Babenhausen, Fl. 12, Fl.-St. Nr. 56 und Fl. 25, Fl.-St. Nr. 91/1) ist ausgeschlossen, weil sie Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kaisergärten, Änderungsplan Nr. 1“ ist. Für den lückenlosen Anschluss an benachbarte Bebauungspläne wird dagegen ein Teil der Ostheimer Allee (Gem. Babenhausen, Flur 16, Fl.-St. Nr. 49/1 teilweise neu aufgenommen.
 - 2.2. Der östliche Teil des Plangebietes besteht aus dem überwiegenden Teil des Flurstückes Nr. 91/1, Flur 25, Gemarkung Babenhausen. Der räumliche Bereich der Erschließungsstraße, der ebenfalls auf diesem Flurstück liegt und zum Plangebiet des Bebauungsplans „Kaisergärten, Änderungsplan Nr. 1“ gehört, ist ausgeschlossen.
Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Lageplan.
3. Dirt- und Skatepark bleiben erhalten. Die exakte Grenzfestlegung dieser Fläche wird im Laufe des Verfahrens definiert.
4. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Im Riemen 2024“.
5. Das Verfahren soll als zweistufiges Regelverfahren betrieben werden.

6. Sollten sich bei der Planung Abweichungen an dem vorstehend beschriebenen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. über die öffentliche Auslegung vorzulegen.
7. Weiterhin beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt, um im Parallelverfahren zum oben genannten Bebauungsplan eine Entwicklung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung der Bauleitverfahren ist mit Kosten in Höhe von ca. 60.000 EUR zzgl. der Kosten für die erforderlichen Gutachten zu rechnen.

Sachdarstellung:**Aktuelle Beschlusslage:**

1. Am 07.10.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung (STVV) die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Riemen, 3. Änderung“ beschlossen (**DS 5-0063/2021**).
2. Am 21.07.2022 hat die STVV beschlossen (**DS 5-0151/2022**), folgende im Anhang dargestellte Flächen zu Gewerbegebieten zu entwickeln:
 - Hinter der Altdörfer Kirche bis südlich inkl. Im Birkenloch;
 - Im Riemen, ehemals Türkspor-Gelände;
 - Gelände zwischen der Ostheimer Allee und der Schaafheimer Straße;
 - Sportgelände Ostheimer Allee (erst wenn das Gelände nicht mehr als Sportgelände benötigt wird);
 - Im Jockelsbühl.
3. Am 19.10.2023 fasste die STVV folgenden Beschluss (**5-0250/2024**):
 - Die Teilfläche von ca. 15.000 m² aus der städtischen Liegenschaft Gemarkung: Babenhausen, Fl. 12, Fl.-St. 260/3 mit 19.693 m² wird an den Bewerber des Angebots Anlage 1 für die Summe von mind. 1.125.000 EUR verkauft.
 - nebst weiteren Punkten [...]
4. Am 11.07.2024 beschloss die STVV (**DS 5-0299/2024**), dass der Beschluss vom 19.10.2023 (DS 5-0250/2023) aufgehoben wird.
5. Am 11.07.2024 beschloss die STVV ebenfalls (**DS 5-0298/2024**):
 - Die südwestliche Teilfläche von ca. 5.806 m² des städtischen Grundstückes wird nicht an den Bieter zum Preis von 24,00 EUR/m² bzw. einer Gesamtsumme von 720.000 EUR verkauft.
 - Das gesamte Gebiet, Gemarkung Babenhausen, Fl. 25, Fl.-St. 91/1, ist mit einem Bauleitverfahren zu entwickeln.
 - Der Geltungsbereich dieser Drucksache umfasst die heutigen Flächen des Schäferhunde-Vereins und des Baseballfeldes genutzt vom TV 1891 e.V. Babenhausen. Mit den Pächtern dieser Grundstücke „Hundeverein“ sowie mit den Pächtern des Grundstückes „Baseballfeld“ (TV 1891 e.V. Babenhausen) sollen neue Pachtverträge abgeschlossen werden, die eine einjährige Kündigungsfrist zum Jahresende beinhalten.

Begründung:

Um die Stadt Babenhausen als Gewerbestandort zu stärken und das Defizit in der lokalen Wirtschaftsstruktur und Diversität auszugleichen, ist die Stadt Babenhausen schon lange um die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bemüht. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind jedoch bereits belegt und weder seitens der Stadt noch seitens privater Grundstückseigentümer kann die Nachfrage nach Bauland bedient werden. Deshalb ist es für die gewerbliche (Weiter)Entwicklung der Stadt – und damit auch ihr Arbeitsplatzangebot, ihre Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort sowie ihre finanzielle Stabilität – erforderlich, weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln bzw. neu zu erschließen.

Eine aus städtebaulicher Sicht aufgrund der bebauten Umgebung und der Bodenvorbelastung sinnvolle und zugleich zeitlich verhältnismäßig kurzfristig zu realisierende Möglichkeit hierfür ist der Lückenschluss zwischen dem teilweise noch unbebauten bestehenden Gewerbegebiet „Im Riemen“ und dem Gewerbegebiet im südwestlichen Teil der „Kaisergärten“. Das Gebiet umfasst zwei Bereiche, räumlich getrennt durch die Straße „Am Trompeterwäldchen“, die bereits durch den Bebauungsplan „Kaisergärten“ überplant ist.

Es empfiehlt sich, die beiden Flächen zu **einem Bebauungsplan mit zwei Teilgeltungsbereichen** zusammenzufassen. Um für Rechtsklarheit zu sorgen, sollte hierbei das gesamte Areal mit einbezogen werden.

Bebauungsplan „Im Riemen“

Die Urfassung des Bebauungsplans „Im Riemen“ ist seit dem 20.12.1988 rechtsverbindlich und wurde seitdem zweimal geändert. Im Zuge einer textlichen Änderung im Jahr 1995 wurden einzelne Festsetzungen (u.a. zum Maß der baulichen Nutzung und zu den Mindestgrundstücksgrößen) geändert. Die 2. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2016 überplante große Teile der im Ursprungsplan vorgesehenen Sport- und Grünflächen mit weiteren Gewerbegebietsflächen.

Die Urfassung des Bebauungsplans „Im Riemen“ erklärt die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 BauNVO 1968 ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen für *allgemein zulässig*. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung sind diese zumindest *ausnahmsweise zulässig*. Die 2. Änderung des Bebauungsplans sieht zudem weitere, insgesamt umfangreiche Ausschlüsse von den in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

Aufgrund der bereits vorhandenen Anzahl an Wohnungen im Gewerbegebiet ist zu befürchten, dass die Entstehung weiterer Wohnnutzung den Gebietscharakter so weit verwässern würde, dass faktisch kein reines Gewerbegebiet mehr vorliegt. Aufgrund der schutzbedürftigen Nutzungen wären in der Folge erhebliche Einschränkungen für die neu zu entwickelnden gewerblichen Bauflächen zu erwarten.

Entsprechend dem Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 31.10.2023 zur beantragten Zielabweichung im Rahmen des laufenden Bauleitplanverfahrens für den Lebensmittelmarkt an der Frankfurter Straße im nördlichen Stadtgebiet ist es auch angezeigt, dafür Sorge zu tragen, dass der Bebauungsplan „Im Riemen, 2024“ um einen **Einzelhandelsausschluss** ergänzt wird.

Abwicklung des Bauleitplanverfahrens:

Es wird vorgeschlagen, dem konsolidierten Planwerk die Bezeichnung „Im Riemen 2024“ zu geben. Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans würde dann die Urfassung des Plans mit dessen 1. und 2. Änderung außer Kraft treten.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen aus dem Jahr 2000 weist im Teilbereich 1 (westlich der Straße „Am Trompeterwäldchen“) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplätze“ aus. Die Teilfläche 2 (östlich der Straße „Am Trompeterwäldchen“) ist größtenteils als „Sonderflächen Bund“ dargestellt. Zur Anpassung an die Planungsziele des Bebauungsplanes ist daher auch im Flächennutzungsplan im Rahmen einer teilbereichsbezogenen 33. Änderung zukünftig eine gewerbliche Baufläche darzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung der Bauleitverfahren ist mit Kosten in Höhe von ca. 60.000,00 EUR zzgl. der Kosten für die erforderlichen Gutachten zu rechnen.

Babenhausen, 12.11.2024


Dominik Stadler
Bürgermeister



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Magistrat	Datum 09.09.2024
------------------	----------------------------

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 5-0315/2024	Wahlperiode 2021 bis 2026
---	-------------------------------------

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ in
Babenhausen-Kernstadt
Grundsatzbeschluss logistische Nutzung**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ in Babenhausen-Kernstadt werden die nutzungsbezogenen Inhalte der Variante 1 (Planstand 03.07.2024) für die Entwicklung des Plangebiets favorisiert.

Die Variante 1 beinhaltet folgende Nutzungen und Nutzungszeiten:

- Nördliche Halle 1: produzierendes Gewerbe tags von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr mit Innenpegel $L_i = 85 \text{ dB(A)}$. Keine Nutzung von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.
- Südliche Halle 2: logistische Nutzung 24/7 (rund um die Uhr, an jedem Wochentag) mit Innenpegel $L_i = 75 \text{ dB(A)}$.

Finanzielle Auswirkungen: ./ (Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin)

Sachdarstellung:**Auswirkung auf bestehende Beschlüsse**

1.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ zur Entwicklung des ehemaligen ELB-Schliff-Areals wurde am 23.02.2023 auf Basis einer Projektvorstellung der Vorhabenträgerin LC Babenhausen GmbH & Co. KG (Tochter der Deutsche Logistik Holding GmbH & Co. KG / DLH) gefasst (DS 5-0187/2023). Demnach waren für bis zu 13 Gewerbetreibende modular aufgebaute und damit flexible Einheiten mit Gewerbeflächen von je 1.200 m² / 1.500 m² BGF (11 Einheiten) und je 4.500 m² BGF (2 Einheiten) zur Vermietung an kleine und mittelständische regionale Unternehmen, z.B. Handwerker (Metallverarbeitung), regionaler Handel (Großhändler, kl. Online-Händler, Last-Mile-Depots), aber auch Veterinäre usw. vorgesehen (Anlage 1). 178 Pkw-Stellplätze waren vorgesehen. Im Mai 2023 wurden als Ziel- / Quellverkehr hauptsächlich Sprinter- und Kurierverkehre (KEP-Dienste) angegeben, ferner 0-7 Lkw / Tag (7,5 t, 40 t).

Kurz vor o.g. Aufstellungsbeschluss wurde in 2022 das Aufstellungsverfahren für den nördlich angrenzenden B-Plan „Hinter der Altdorfer Kirche 2022“ eingeleitet. Ziel ist dort die Wiederherstellung der städtebaulichen Ordnung mit Sicherung bestehender und Weiterentwicklung gewerblicher Nutzungen. Die Wohnzeile „Hinter der Altdorfer Kirche 2-12d“ soll, wie im seit 2005 von der Bauaufsicht nicht mehr angewandten B-Plan, aufgrund des Vertrauensschutzes in frühere Immissionsrichtwerte und aufgrund der homogenen Wohnsituation innerhalb der Wohnzeile wieder als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Obwohl der Vorhabenträgerin die Planungsabsicht der Stadt für die Wohnzeile nachweislich bereits in 2023 bekannt war, hat sie zu Jahresanfang 2024 ihre Planung revidiert (Anlagen 2a-c). Zugleich forderte sie für die Wohnzeile unter Einbezug umgebender, gewerblich geprägter Gebietsteile ein Mischgebiet „MI“ mit entsprechend reduzierten Immissionsrichtwerten. Begründet wurde diese Forderung mit einer möglichst ungestörten eigenen Gewerbegebietsentwicklung und mit einem geringeren Aufwand für eigene Schallschutzmaßnahmen. Anderenfalls sei das DLH-Vorhaben gefährdet.

Die revidierte Planung verzichtet auf die Idee eines klassischen Gewerbehofes. Der „Hof“ besteht nur noch aus einer Zeile mit 6 Gewerbeeinheiten in der nördlichen Halle 1. Zuvor waren es zwei gegenüberliegende Zeilen mit 11 Einheiten (Hallen 1+2). Die südliche Hofseite wird nun von der geschlossenen Wand der größeren südlichen Halle 2 dominiert. Die beiden großen, vom südlichen Waldrand aus erschlossenen Einheiten der Halle 2 sind durch Entfall der kleinen Einheiten auf ca. 6.400 m² bzw. 8.800 m² BGF gewachsen. Die Pkw-Stellplatzzahl sinkt auf 144.

Der Vorhabenträgerin wurde zur Forderung eines MI im neuen B-Plan „Hinter der Altdorfer Kirche 2022“ mehrfach die gegensätzliche Sicht der Verwaltung erläutert. Gestützt wird dies durch höchstrichterliche Entscheidungen. Mit der Festsetzung MI statt WA zwecks geringeren Schallschutzes riskiert nach 2005 auch die Unwirksamkeit des neuen B-Plans.

Die Vorhabenträgerin akzeptiert nun die WA-Planung. Sie besteht zur Projektrentabilität jedoch vermehrt auf logistischer Nutzung. Dies sei wegen dem WA nun die einzig rentable Lösung, da weniger lärmintensiv als produzierendes Gewerbe. Ein von Verwaltung und Rechtsexperten für die nördliche Halle 1 vorgeschlagenes eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE - gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören) lehnt die Vorhabenträgerin ab. Dies beschränke die Bandbreite der Nutzungen bzw. Mieter.

Die revidierten Planungsvarianten der Vorhabenträgerin (Anlagen 2a-c) beinhalten folgende drei Nutzungsszenarien:

Variante 1, Stadt setzt nördlich angrenzend ein WA fest:

Nördl. Halle 1: produzierendes Gewerbe tags von 06:00 - 22:00 Uhr mit Innenpegel Li = 85 dB(A)
Südliche Halle 2: logistische Nutzung 24/7 mit Innenpegel Li = 75 dB(A)

- Schalldämmmaße R'w der Außenbauteile im eingebauten Zustand: 29 dB (Dach) bzw. 24 dB (Fassaden)
- Grüne Schalldämmmaße der Außenbauteile Dach und Fassade werden gutachterlich positiv beurteilt.
- **Best-Case-Szenario** aus Sicht der Vorhabenträgerin, da diese favorisierte Variante keine Einschränkung des B-Plans hinsichtlich einer logistischen Nutzung bedeute. Dies sei mit dem Aufstellungsbeschluss 2023 vereinbar und ermögliche ein breites Spektrum an Nutzern insbesondere auch aus dem produzierenden Gewerbe, ohne massive Lärmschutzmaßnahmen vornehmen zu müssen. Auf die angrenzende Wohnbebauung sei umfassend Rücksicht genommen worden. Der Verzicht auf den Ausschluss einer logistischen Nutzung werde die Ausweisung der angrenzenden Wohnbebauung als WA nicht behindern.

Variante 2, Stadt setzt nördlich angrenzend ein WA fest:

Nördl. Halle 1: produzierendes Gewerbe tags von 06:00 - 22:00 Uhr mit Innenpegel Li = 85 dB(A)
Südliche Halle 2: produzierendes Gewerbe 24/7 mit Innenpegel Li = 85 dB(A)

- Schalldämmmaße R'w der Außenbauteile im eingebauten Zustand: 29/41 dB (Dach) bzw. 24-34 dB (Fassaden)
- Rote Schalldämmmaße der Außenbauteile Dach und Fassade werden gutachterlich negativ beurteilt.
- Aus Sicht der Vorhabenträgerin daher unwirtschaftlich.
- = **Worst-Case-Szenario** aus Sicht der Vorhabenträgerin. Dies sei damit sehr schwierig umsetzbar aufgrund von zwei Einschränkungen: angrenzendes WA und zusätzlich Ausschluss von Logistik. Ansiedlung von produzierendem Gewerbe mit erheblichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen, die das Projekt insgesamt unrentabel machen würden.

Variante 3, Stadt setzt nördlich angrenzend ein MI fest:

Nördl. Halle 1: produzierendes Gewerbe tags von 06:00 - 22:00 Uhr mit Innenpegel Li = 85 dB(A)
Südliche Halle 2: produzierendes Gewerbe 24/7 mit Innenpegel Li = 85 dB(A)

- Schalldämmmaße R'w der Außenbauteile im eingebauten Zustand: 29/32 dB (Dach) bzw. 24-29 dB (Fassaden)
- Gelbe Schalldämmmaße der Außenbauteile Dach und Fassade werden gutachterlich als mittelmäßig beurteilt.
- = **Zweite Wahl** aus Sicht der Vorhabenträgerin. Ausweisung als GE mit Ausschluss von Logistik, jedoch mit Ausweisung des nördlich angrenzenden Gebietes als MI statt WA.
- Aus Sicht von Juristen und Stadtverwaltung wegen der MI-Festsetzung nicht umsetzbar.

Ein Schallschutzgutachten liegt noch nicht vor. Der Schallschutz wird lt. Anlagen 2a-c wie folgt kalkuliert:

Immissionsrichtwert (IRW) bei WA: tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)
IRW bei gewerbelärmvorbelastetem WA: tags 49 dB(A), nachts 34 dB(A) lt. TA Lärm

Immissionsrichtwert (IRW) bei MI: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
IRW bei gewerbelärmvorbelastetem MI: tags 54 dB(A), nachts 39 dB(A) lt. TA Lärm

Logistik würde lt. Gutachter weniger Lärm als produzierendes Gewerbe verursachen (Innenpegel 75 statt 85 dB(A)). Produktion in der nördlichen Halle 1 sei daher nachts nicht vorgesehen. Die leisere Logistik ermögliche trotz gewerbelärmvorbelastetem WA (Variante 1) in Halle 2 einen 24h-Betrieb, 7 Tage pro Woche, mit 6 bis 24 stündlichen Lkw-Fahrbewegungen nachts (d.h. maximal 12 ankommende und 12 abfahrende Lkw je Nachtstunde).

Ein Verkehrsgutachten beschränkt sich auf beide Einfahrtsbereiche des Vorhabengebiets und auf den Knoten Edmund-Lang-Straße / Siemensstraße / Hinter der Altdorfer Kirche. Das Gutachten basiert auf für die „Kaisergärten“ ermittelten Verkehrszahlen der Gesamtstadt. Demnach könne das Straßennetz die Verkehre der Variante 1 an den drei Knoten problemlos abwickeln. Dies sei lt. Vorhabenträgerin mit Hessen Mobil abgestimmt. Die Behörde habe keine Planungseinwände.

Ein vorhabenbezogener B-Planvorentwurf liegt noch nicht vor.

Beurteilung der Situation und Handlungsempfehlung:

In den „Kaisergärten“ war aufgrund der Ergebnisse des dortigen Verkehrsgutachtens die anfangs im „Lückenschluss“ zwischen Freibad und historischem Areal vorgesehene gewerbliche Nutzung zu Gunsten einer Wohnbebauung aufgegeben worden. Die gewerbliche Nutzung hätte morgens und abends zu Verkehrsspitzen geführt, die das Verkehrsnetz nicht ausreichend hätte absorbieren können. Daher wurden in den „Kaisergärten“ Logistik sowie logistikähnliche Dienstleistungen ausgeschlossen. Trotz dieser selbst auferlegten Einschränkungen sind zu den „Kaisergärten“ weiterhin drei Normenkontrollverfahren beim VGH Kassel anhängig.

Auch wenn das DLH-Gutachten die Entwicklung an der Edmund-Lang-Straße positiv sieht, ist nicht auszuschließen, dass der von DLH ausgelöste Verkehr an den Anwesen derjenigen Personen vorüberfährt, die gegen die Stadt als Trägerin der Bauleitplanung die Normenkontrollklagen zu den „Kaisergärten“ eingereicht haben. Klagen gegen die DLH-Planung sind daher zu erwarten.

Vor der Erarbeitung eines vorhabenbezogenen B-Planentwurfs warten die Vorhabenträgerin und das von ihr beauftragte Planungsbüro nun einen StvV-Beschluss zu einer 24/7-Logistiknutzung ab.

Beschlussproblematik:

- Bei einem „ja“ zur Logistik muss sich die Lokalpolitik die Frage stellen (lassen), welche Strategie sie verfolgt: weshalb sie Logistik in den „Kaisergärten“ ablehnt und ob sie dort und anderswo künftigen Forderungen nach Zulassung logistischer Nutzungen nachkommen wird. Ebenso muss die Lokalpolitik einkalkulieren, dass politisch gewünschte GE's (u.a. Arrondierungen „Im Riemen“ mit Sport- und Baseballplatz, Merin-Gelände, Jockelsböhl sowie Ideen zur Neuaufstellung des FNP) künftig nicht mehr genehmigt werden aufgrund des durch Logistik an die Belastungsgrenze geratenen Verkehrsnetzes. Dies gilt gerade dann, wenn wie hier Logistik kommen darf, ohne dass begleitende Straßenbauprojekte auf den Weg gebracht werden.
- Ein „nein“ zu logistischen Nutzungen am DLH-Standort und damit zu Variante 1 löst den Rückzug von DLH aus, da – wie erwähnt – Variante 2 aus DLH-Sicht unrentabel und Variante 3 juristisch nicht umsetzbar ist.

Es wird daher folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

1. Kurzfristige Aufstellung einer politischen Strategie bzw. eines Regelwerks zum Umgang mit Logistik und logistikähnlichen Dienstleistungen: Ausschluss oder Akzeptanz von Logistik auf Basis des gegenwärtigen Verkehrsnetzes mit der Akzeptanz entsprechender (ggf. negativer) Konsequenzen für die kommunale Gebietsentwicklung und Bauleitplanung.
2. Nach Klarheit über die Logistikstrategie ggf. Zustimmung zur weiteren vorhabenbezogenen Bauleitplanung „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ mit den Nutzungen gemäß Variante 1 (Erarbeitung der Planvorentwürfe, frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden- / TöB-Beteiligung). Die lt. Vorhabenträgerin signalisierte Zustimmung von Hessen Mobil sollte in der nachfolgenden Behördenbeteiligung schriftlich eingeholt werden können. Im Planverfahren sind die Stellungnahmen dazu genau zu analysieren.
Hinweis: Die Verwaltung geht davon aus, dass als Beteiligungsergebnis das Verkehrsgutachten durch einen vergrößerten Untersuchungsraum ergänzt werden muss. Offene Fragen zum Verkehr müssen im Gutachten einen Lösungsvorschlag erhalten, ggf. wird die Logistik über eine neue Entlastungsstraße der Vorhabenträgerin abgewickelt werden müssen.

3. Ergebnisabhängige Bestimmung weiterer Planungsschritte.

Finanzielle Auswirkungen:

Ausgaben: ./ (Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin)

Einnahmen: erwartete Gewerbesteuer

Babenhausen, 10.09.2024


Dominik Stadler
Bürgermeister





An den Stadtverordnetenvorsteher
Ingo Rohrwasser
Rathaus
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

07.11.2024

Antrag zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.24,

TOP 5, Drucksache 5-0315/2024

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Westlich der Edmund-Lang-Straße“ in Babenhausen-Kernstadt werden die nutzungsbezogenen Inhalte der **Variante 2** (Planstand 03.07.2024) für die Entwicklung des Plangebiets favorisiert:

- Nördliche Halle 1: produzierendes Gewerbe tags von 06:00 - 22:00 Uhr mit Innenpegel Li = 85
- dB(A) Südliche Halle 2: produzierendes Gewerbe 24/7 mit Innenpegel Li = 85 dB(A)

Finanzielle Auswirkungen: Keine (Übernahme der Planungskosten durch die Vorhabenträgerin)

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Guinet
Stellv. Fraktionsvorsitzender Bündnis90/DIE GRÜNEN

Begründung: Eine Zunahme der Verkehrsbelastungen durch eine logistische Nutzung auf dem Gelände halten wir für nicht vertretbar. Die notwendige verkehrliche und nachhaltige Planung der Verkehrsinfrastruktur, bei der die verändernden Nutzung von Verkehrsträgern (E-Bikes/Pedelecs bei innerstädtischem Ziel- und Quellverkehr, beabsichtigte Förderung der E-Mobilität) zu berücksichtigen wäre, wird zudem in der Sachdarstellung zum Antrag bereits angesprochen.



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

	Datum
Der Magistrat	04.11.2024

Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small>	Wahlperiode
5-0325/2024	2021 bis 2026

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Ost 1 B, 3. Änderung“**

**Hier: - Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Den Beschlussvorschlägen der Abwägungstabellen in der Fassung vom 23.10.2024 wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan „Ost I B, 3. Änderung“ in der Fassung vom 23.10.2024 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntzumachen

Finanzielle Auswirkungen: Kosten für die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Betroffene Drucksachen: keine

Sachdarstellung:

Aktuelle Beschlusslage:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ost 1 B 3. Änderung“ gefasst (DS 5-0241/2023).

Aktueller Anlass war die im Vollzug des Bebauungsplans aufgetretenen Unklarheiten bei der Beurteilung von Baugesuchen in Teilbereichen des Pangebietes, die eine eingeschossige Bebauung mit Gartenhof- bzw. Atriumhäusern festlegt.

Daher ist es wesentliches Ziel der Planung, den Planungswillens der Stadt Babenhausen durch Änderung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen klarzustellen und zu sichern. Interpretationsspielräume und unterschiedliche Rechtsauffassungen bei der Plananwendung sollen zukünftig vermieden und Rechtsklarheit geschaffen werden. Dies betrifft im Einzelnen die Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zu den zulässigen Dachformen und der Geschossigkeit bzw. die Zulässigkeit von Kniestöcken.

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans führt den Planungswillen der Stadt aus den bisherigen Fassungen des Bebauungsplans „Ost 1 B“ fort. Aus diesem Grund wird die Aufstockung der Gebäude in den Plangebietes sowie die Schaffung weiterer Wohneinheiten und zusätzlichen Wohnraumes auch in Zukunft ausgeschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.09.2023 war inklusive der Begründung in der Zeit vom 28.06.2024 bis einschließlich 28.07.2024 gemäß § 3 (2) BauGB online über die Internetseite der Stadt Babenhausen und über das Zentrale Internetportal für die Bauleitplanung Hessen öffentlich abrufbar und wurde zusätzlich während der Öffnungszeiten des Rathauses zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 09.07.2024 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Die Frist zur Stellungnahme endete am 09.08.2024.

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung ist eine Stellungnahme ohne Äußerung und eine Stellungnahme ohne Hinweise, Anregung und Einwendungen eingegangen, so dass vom Einverständnis mit der Planung auszugehen ist.

Wie der Abwägungstabelle 3_2 zu entnehmen ist, sind aus der Öffentlichkeit ebenfalls zwei Stellungnahmen eingegangen.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und die Beurteilung der unterschiedlichen Belange basiert auf einer Analyse der Historie des Bebauungsplans, auf einer Erfassung der aktuellen Bebauung in den betroffenen Teilgebieten sowie eine Untersuchung der in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen einschließlich der erteilten Abweichungs-/ Befreiungsgenehmigungen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes darf die Stadt durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzung von Grundstücken verändern und dabei auch einschränken oder sogar aufheben, wenn dafür hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinwohlbelange sprechen. Dies ist hier in Form des Belangs eines erhaltenswerten Ortsteils und eines für die überplanten Quartiere homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Fall.

Die Vermeidung einer „Zahnlückenoptik“ in einer Gebäudezeile, die Erhaltung des spezifischen Charakters der vorhandenen Gartenhof- bzw. Atriumhäuser und die Vermeidung eines nicht zu deckenden Mehrbedarfs an Kfz-Stellplätzen sind aus Sicht der Verwaltung und des Planungsbüros hierfür von hinreichendem Gewicht.

Daraus resultiert folgende Handlungsempfehlung:

Handlungsempfehlung:

Den Beschlussvorschlägen der Abwägungstabelle in der Fassung vom 23.10.2024 wird zugestimmt.

Zur Schaffung von Planungssicherheit, zur Vermeidung von Haftungsansprüchen sowie aus gestalterischen und stadtplanerischen Gründen wird der Bebauungsplan „Ost I B, 3. Änderung“ inklusive der Begründung hierzu als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

Verfahrenskosten: Kosten für die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Babenhausen, 05.11.2024


Dominik Stadler
Bürgermeister





	Datum
Der Magistrat	04.11.2024

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
5-0327/2024	2021 bis 2026

Betreff:

Grundsatzbeschluss

- zu Anträgen auf Änderung der Satzung vom 08.05.1980 zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile („Innenbereichssatzung“, § 34 (4) Nr. 1 BauGB) oder auf Aufstellung von Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB
- zu Anträgen auf Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen mit Änderung des Flächennutzungsplanes, die auf Bebaubarkeit des Außenbereichs gerichtet sind
- zur Aufstellung einer neuen Innenbereichssatzung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Vorliegende und eingehende Anträge auf Änderung der Satzung vom 08.05.1980 zur Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB bzw. auf Aufstellung von Ergänzungssatzungen gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB werden bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes zurückgestellt.
2. Beantragte Flächennutzungsplanänderungen, die aus Anträgen zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen resultieren und bis zum Abschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen sind, werden im Aufstellungsverfahren des neuen FNP bei der Abwägung berücksichtigt. Anträge, die zeitlich danach eingehen, werden wie zu Punkt 1 behandelt.
3. Vorliegende und eingehende Anträge auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes werden, sofern ihr Ziel die Bebauung des Außenbereichs ist, bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes zurückgestellt. Dies gilt nicht für Anträge, für die bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde.
4. Eine neue Innenbereichssatzung soll nach Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet die künftigen Grenzen des Innenbereichs auf Basis des neuen Flächennutzungsplans festlegen und bis dahin vorliegende Anträge auf Änderung der Innenbereichssatzung bzw. auf Aufstellung von Ergänzungssatzungen berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Auswirkung auf bestehende Beschlüsse: keine

Sachdarstellung:

Vermeehrt werden Anfragen an die Stadtverwaltung herangetragen, um innerorts Baulücken oder angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) liegende Grundstücke oder auch an Straßen angrenzende Felder (§ 35 BauGB) zu bebauen. Oftmals handelt es sich hier um sehr kleinteilige Gebiete oder einzelne Grundstücke, die außerhalb der bestehenden Innenbereichssatzungen liegen.

Beurteilung der Situation und Handlungsvorschlag:

Die zu entwickelnden Gebiete sind überwiegend Flächen, die im aktuellen Flächennutzungsplan 2000 für eine derartige Entwicklung nicht vorgesehen sind. Das führt teilweise dazu, dass ungeplante Flächen entwickelt werden und Flächen die für Entwicklung vorgesehen sind, brach liegen.

Dies widerspricht im Grundsatz dem Gedanken eines Flächennutzungsplans, der eine Stadtentwicklung für 20 Jahre aufzeigen soll.

Weiterhin sind die Verfahrensschritte in dann durchzuführenden Bauleitplanverfahren, Abwägungen und Vorlagen für die politischen Gremien zur Entscheidungsfindung und Beschlussfassung bei einer solch kleinen Arrondierungsmaßnahme gleichzusetzen mit einem „normalen“ Bauleitplanverfahren zur Erschließung eines größeren Baugebiets. Hier sind bauplanungsrechtlich im BauGB keine Verfahrenserleichterungen einschlägig.

Bei Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB besteht außerdem die Besonderheit, dass im Verfahren der möglichst schonende Umgang mit diesen Flächen, die grundsätzlich unbebaut der Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll, nachzuweisen ist und hierzu zahlreiche Gutachten und Voruntersuchungen der Flächen im Verfahren erforderlich sind. Beispielsweise sind hier der regionale Grünzug, Frischluftschneise sowie natur- und artenschutzrechtliche Vorkommen zu benennen.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hoheitsgebiets der Stadt Babenhausen wird seitens der Verwaltung empfohlen:

- Anträge zur Änderung der Satzungen nach § 34 BauGB, unabhängig des Eingangsdatums, bis zur Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplans zurückzustellen.
- Anträge von privaten Vorhabenträgern zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB oder der Änderung eines Bebauungsplans, unabhängig des Eingangsdatums, zum Bauen im Außenbereich bis zur Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplans zurückzustellen.
- Die Satzungen nach § 34 BauGB nach Rechtskraft des neuen Flächennutzungsplans zu überarbeiten, anzupassen und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Babenhausen, 05.11.2024


Dominik Stadler
Bürgermeister



	Datum
Der Magistrat	11.11.2024

Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small>	Wahlperiode
5-0331/2024	2021 bis 2026

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Fuß- und Radweg Bahnhof – Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4
(2) BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

- (1) Die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen werden als Stellungnahmen der Stadt Babenhausen beschlossen.
- (2) Der im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und in Kraft gesetzt.

Finanzielle Auswirkungen:

Baugebietstypische Folgekosten (Grünpflege, Winterdienst usw.). Planungskostenübernahme durch die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH aufgrund des Kooperationsvertrages Kaisergärten.

Sachdarstellung:

Um das Baurecht für den Fuß- und Radweg von der Hauptachse des Fuß- und Radwegesystems im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ über die Straße Am Schwimmbad, das angrenzende Sportgelände und die Hindenburgstraße bis zum Bahnhof zu schaffen, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Fuß- und Radweg Bahnhof - Kaisergärten“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 25.05.2023 gefasst.

Anschließend wurde der Bebauungsplanentwurf erstellt, der zusätzlich zu dem Fuß- und Radweg auch den Bau weiterer Fahrradstellplätze am Schwimmbad vorsieht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.10.2024 bis 04.11.2024.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung sowie dem Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Bewertung ist aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme eingegangen, in deren Mittelpunkt aber der Verkauf einer Teilfläche der ehemaligen Fahrradwache steht. Die Fläche liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind acht Stellungnahmen mit Anregungen eingegangen. Der geplante Bau des Fuß- und Radweges wird hierbei grundsätzlich positiv bewertet. Die für die Bauleitplanung relevanten Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf die Empfehlung einer ökologischen Baubegleitung und die Beteiligung der Verkehrsbehörde bei der Anordnung der Widmung von Teilen der Straße Am Schwimmbad und der Hindenburgstraße als Fahrradstraße.

Die Stellungnahmen sind im Einzelnen der anliegenden Abwägungstabelle zu entnehmen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Bedenken vorgetragen worden sind, die einem Satzungsbeschluss entgegengehalten werden könnten.

Finanzielle Auswirkungen:

Baugebietstypische Folgekosten (Grünpflege, Winterdienst usw.). Planungskostenübernahme durch die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH aufgrund des Kooperationsvertrages Kaisergärten.

Budgetverantwortlich ist Herr Jürgen Deckarm.

Babenhausen, 12.11.2024



Dominik Stadler
Bürgermeister



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Der Magistrat	Datum 04.11.2024
---------------	---------------------

Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 5-0326/2024	Wahlperiode 2021 bis 2026
--	-------------------------------------

Betreff:

**Kita Hergershausen: Kostenprognose vor Veröffentlichung der Ausschreibung
(Leistungsphase 6) - Verweis auf notwendige Anpassung der Finanzierung**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich auf der Grundlage der Zusammenstellung der bepreisten Leistungsverzeichnisse für den Neubau der Kita Hergershausen voraussichtlich Gesamtkosten von ca. 6,1 Mio. € ergeben werden.
2. Die Baufreigabe wird erteilt, falls der vollständige Kostenanschlag aller Gewerke Gesamtkosten von 6,1 Mio. € nicht übersteigt.

Finanzielle Auswirkungen:

Es sind zusätzliche Mittel in Höhe von 1,4 Mio. € in die Finanzplanung der Haushalts 2025 f. aufzunehmen.

Auswirkung auf bestehende Beschlüsse:

Beschluss vom 20.05.2021 zur Drucksache 5-0005/2021

Beschluss vom 15.12.2022 1. Änderung zur Drucksache 5-0172/2022

Sachdarstellung:

Mit Beschluss vom 20.05.2021 zum Änderungsantrag zur Drucksache 5-0005/2021, Neubau der KiTa in Hergershausen, war eine 6-gruppige KiTa für 4,2 Mio.€ (inkl. Außenanlagen, Aufwärmküche und festen Einrichtungsgegenständen) als Totalübernehmerleistung mit vorgeschalteter Generalplanung der Leistungsphasen 1 - 3 beschlossen worden.

Der beauftragte Generalplaner hatte zum Abschluss der Leistungsphase 3 auf der Grundlage der Entwurfsplanung die Kostenberechnung vom 26.09.2022 nach DIN 276 mit Gesamtkosten von 4.070.706 € netto und somit 4.844.000 € inklusive 19% Umsatzsteuer erstellt. Nach einer durch die politischen Gremien gewünschten Kostenreduktion wurden die Angepasste Kostenberechnung (Anlage 1) mit Gesamtkosten von 4.707.289,74 € inklusive Umsatzsteuer und Kostenberechnung mit Einsparpotentialen (Anlage 2) mit Gesamtkosten von 4.644.501,77 € inklusive Umsatzsteuer jeweils vom 21.11.2022 durch den Generalplaner in der Sitzung des Hauptausschusses am 01.12.2022 vorgestellt.

In diesen Kostenberechnungen vom 21.11.2022 wurde auf folgende wahrscheinliche Baupreisentwicklung hingewiesen:

aktueller Baukostenindex Quartal I 2022 ca. 15% (Quelle: Statistisches Bundesamt)
übliche Steigerung der Vorjahre: 3-5% p.a.
Annahme Preissteigerung 10% p.a.
Gesamtkosten bei Vergabe bis Mitte 2023 5.178.018,72 € (5.108.951,95 €)
Gesamtkosten bis Mitte 2024 5.695.820,59 € (5.619.847,15 €)

Im Beschluss Drucksache 5-0172/2022 „1. Änderung Neubau KiTa Hergershausen hier: Abschluss Leistungsphase 3“ wurde folgendes festgelegt:

1. Der Beschluss 5-0005/2021 vom 20.05.2021 wird aufgehoben.
2. Der Entwurfsplanung für die KiTa Hergershausen wird zugestimmt.
3. Die Baukosten dürfen eine Größenordnung von 4,7 Mio. Euro brutto (incl. Außenanlagen, Aufwärmküche und festen Einrichtungsgegenständen) nicht überschreiten. In dieser Summe ist das Nettoplanungshonorar enthalten.
4. Der Zuschuss aus der Hessenkasse wird von 2,286 Mio, um 0,125 Mio (geplant für Sanierung Heizung Stadthalle) auf, 2,411 Mio. erhöht.
5. Der Haushaltsplan 2023 ff wird entsprechend angepasst.
6. Das Planungsbüro, welches mit der Leistungsphase 1 – 3 beauftragt wurde, wird zusätzlich mit Leistungsphase 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure beauftragt.

Zum Zeitpunkt der Kostenberechnungen vom 21.11.2022 wurde für die Umsetzung der Baumaßnahme nach der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) vom Modell einer Totalübernehmerleistung (Planung und Bauleistung aus einer Hand) ausgegangen. Nachdem mit externer juristischer Unterstützung das hohe Risiko einer nachgelagerten Rückforderung von Zuschüssen für das Modell Totalübernehmerleistung im Rahmen des Verwendungsnachweises abgeklärt worden war, wurde nach vorheriger Information der Gremien im Mai 2023 auf die Vergabe der Planungsleistung an einen Generalplaner und der Bauleistung in Einzelgewerken an Bauunternehmen umgestellt.

Die Planungsleistung der Leistungsphasen 5 – 9 wurde nach einem VgV- (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) Verfahren mit 2 Bietern am 27.10.2023 mit einer Auftragssumme von netto 501.397,36 € somit 596.662,86 € an den Generalplaner vergeben, der die Leistungsphasen 1 - 4 erbracht hatte.

Die bereits erfolgten Beauftragungen der Planungsleistungen an den Generalplaner der LP 1 - 3 von netto 256.332,53 €, der LP 4 von netto 45.265,75 €, der LP 5 - 9 von netto 501.397,36 € sowie für die zusätzlich notwendigen Leistungen Bauphysik von netto 8.730,71 € und Freianlagen Anpassung Gehweg von netto 3.516,29 € betragen somit in Summe netto 815.242,64 €.

Der Pauschalansatz von 22% der KG 300 und 400 in den Kostenberechnungen vom 21.11.2022 für die KG 700 Nebenkosten von netto 592.255,07 € wurde somit bereits durch die Planungskosten des Generalplaners überschritten und sollte durch Reduzierung in den Kosten der Kostengruppen 200 bis 600 im Rahmen der Leistungsphasen 5 und 6 (Ausführungsplanung und Vorbereitung der Ausschreibung) kompensiert werden.

Für Baunebenkosten in der KG 700, die nicht der Generalplanung zuzuordnen sind, wie Anpassung des Bebauungsplans, Bodengutachten, Bauherrenleistungen, Vergabebegleitung der Planungsleistungen, Baugenehmigungsgebühren, etc. wurden bis Oktober 2024 brutto 91.310 € verausgabt. Weitere Kosten in der KG 700 Baunebenkosten in Höhe von brutto 75.000 € für Vergabebegleitung, Vermessung, Fluchtwegepläne etc. sind zu erwarten.

Vor dem Hintergrund von Baukostendeckelung auf 4,7 Mio. € und Hinweis des Generalplaners zur Baupreisentwicklung in den Kostenberechnungen vom 21.11.2022 sowie den real gestiegenen Baupreisen bis 2024 wurden nach weitgehender Erstellung der Ausführungsplanung in möglichst kostengünstigen Konstruktionen im Rahmen der Bearbeitung der Leistungsphase 6 „Vorbereitung der Vergabe“ (Erstellung der Leistungsverzeichnisse) die Ergebnisse der Teilleistungen „Ermitteln der Kosten mit bepreisten Leistungsverzeichnissen“ und „Kostenkontrolle“ vorgezogen abgefragt und in der Aufstellung „Vergleich Kostenberechnung – Zusammenstellung LV“ (Anlage 3) durch den Generalplaner zusammengefasst.

Die Zusammenstellung der im Oktober 2024 bereits fertiggestellten und bepreisten Leistungsverzeichnisse ergibt gegenüber der Position Gesamtkosten der Gewerke der Kostenberechnungen vom November 2022 von netto 3.314.127,99 € einen vorläufigen Gesamtbetrag von netto 3.993.471,73 € und somit eine Kostensteigerung von netto 679.343 € (20,5%), die im Rahmen der Prognose aus 2022 liegt.

Die 10 bisher noch nicht fertiggestellten und bepreisten Leistungsverzeichnisse wurden mit dem bisherigen Ansatz der Kostenberechnung von 686.198 € eingesetzt und werden beim Ansatz der bisherigen Kostensteigerung von 20,5% voraussichtlich zu zusätzlichen Kosten von 140.670 € somit Gesamtkosten der Gewerke von netto 4.134.141 € führen.

Begleitend wurden Einsparpotentiale abgefragt und bewertet (Anlage 4) und in die Kostenverfolgung integriert.

Die vorläufige Zusammenstellung der zu erwartenden Kosten vor Ausschreibung der Bauleistungen

	Kosten netto	Kosten brutto
Bepreiste LVs	4.134.141 €	4.919.628 €
Planungskosten Generalplaner	815.242 €	970.138 €
KG 700 Baunebenkosten sonstige	139.756 €	166.310 €
KG 200 Erschließung	23.500 €	27.965 €
KG 600 Ausstattung	40.000 €	47.600 €
Gesamt	5.152.639 €	6.131.641 €

ergibt vor Versand, Rücklauf und Wertung der Leistungsverzeichnisse, die den Marktpreis zum Zeitpunkt der Ausschreibung abbilden, voraussichtliche Gesamtkosten von netto 5.152.639 € und brutto 6.131.641 €.

Beurteilung der Situation und Handlungsempfehlung:

Bereits mit Aufstellung der Kostenberechnung und der Überarbeitung im November 2022 hatte der Generalplaner auf die zu erwartenden Kostensteigerungen aus Baupreissteigerungen von ca. 10% jährlich bis zum Baubeginn hingewiesen.

Im geplanten Verfahren der öffentlichen Ausschreibung mit Einzelvergabe von Bauleistungen, die die Gefahr der Rückforderung von Zuschussmitteln zu reduziert, kann jeder der Anbieter, auf Schadensersatz klagen, falls das Vergabeverfahren entgegen der zulässigen Gründe nach § 63 VgV (z. B. aus finanziellen Gründen) aufgehoben werden sollte.

Um Risiken aus möglichen Schadensersatzforderungen von Anbietern aus der möglichen Aufhebung des Vergabeverfahrens zu reduzieren, falls die Finanzierungsplanung eine Vergabe nicht zulässt und zur Vermeidung von Verzögerungen im Vergabeverfahren und damit im Bauablauf sollte die Finanzplanung vor Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen des Projektes an die realistisch erwartbare Ausschreibungsergebnisse angepasst werden.

Die erstellten Leistungsverzeichnisse und die Kostenfortschreibung ergeben eine Gesamtsumme von ca. 6,1 Mio. € für die Ausführung des Bauvorhabens.
Eine Erhöhung des Finanzierungsplans um 1,4 Mio. € ist erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel für den Neubau der Kita Hergershausen in Höhe von bisher 4,7 Mio. € stehen unter der Investitionsnummer 1802030-03 Neubau Kita Hergershausen im Budget 16, budgetverantwortlich Herr Deckarm, zur Verfügung. Eine Anhebung der Finanzmittel für das Projekt um 1,4 Mio. € im Haushaltsjahr 2025 auf 6,1 Mio. € ist vorzunehmen.

Babenhausen 05.11.2024


Dominik Stadler
Bürgermeister