

Stadt Babenhausen, Kernstadt

**Begründung**  
**zum Entwurf des Bebauungsplanes**  
**“In den Steinäckern 2022“**

Planstand: 14.05.2024

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Veranlassung und Planziel</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Sicherung der Bauleitplanung</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>10</b>
7.1	Ziele der Raumordnung .....	10
7.2	Flächennutzungsplan .....	10
<b>8</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>10</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
8.1.1	Mischgebiet .....	11
8.1.2	Urbanes Gebiet .....	11
8.1.3	Gewerbegebiet .....	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
8.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	16
8.2.2	Geschoßflächenzahl (GFZ) .....	16
8.2.3	Zahl der Vollgeschosse (Z) .....	17
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	17
8.4	Stellplätze und Garagen .....	17
8.5	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....	18
8.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
8.7	Erhalt von Bäumen .....	18
8.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	19
<b>9</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>19</b>
9.1	Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO) .....	20
9.2	Vorgärten .....	20
9.3	Grundstücksfreiflächen .....	20
<b>10</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Umweltprüfung und Umweltbericht</b> .....	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>21</b>
<b>13</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>22</b>
13.1	Wasserversorgung .....	22
13.2	Entwässerung, .....	22
13.3	Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	23

13.4	Oberirdische Gewässer .....	25
13.5	Überschwemmungsgebiete .....	25
<b>14</b>	<b>Brandschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>15</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>26</b>
<b>16</b>	<b>Kampfmittel</b> .....	<b>27</b>
<b>17</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>30</b>
<b>18</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>30</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Bebauungsplan "Zwischen Ziegelweg und Lache", 1962 .....	6
Abbildung 2: Bebauungsplan "Im Erloch", 1965 .....	7
Abbildung 3: Satzung nach § 34 BBauG, 1980.....	8
Abbildung 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelhüttenstraße 54-56“, 2011.....	9
Abbildung 5: Anlage zur Stellungnahme des KMRD .....	29

### **Anlagen**

1. Umweltbericht, Stand 05/2024 (Planungsbüro Fischer, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wertenberg)
2. Schalltechnische Untersuchung - Geräuschkontingentierung, Stand 10/2022 (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt)

## 1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 14.05.1971 als Satzung beschlossen. Er wurde nach Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt am 10.09.1971 durch Offenlage vom 03.11.1971 bis 18.11.1971 bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan 1971 weist Gewerbegebiet i.S. § 8 Baunutzungsverordnung 1968 aus. Er bildete die Grundlage für die Bebauung zwischen der Ziegelhüttenstraße und der Straße „In den Steinäckern“. Ausweislich der Plankarte waren zum Zeitpunkt der Aufstellung in dem Gebiet drei Betriebe (Schlosserei/Metallbau, Zimmerei, Getränkevertrieb) ansässig. Am Erlochweg befindet sich zudem der Einschrieb „Tankstelle“.

Im Vollzug des Bebauungsplanes wurden Gewerbebetriebe und Wohnhäuser genehmigt. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO<sup>1986</sup> sind in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Das Verwaltungsgericht Darmstadt hat in einem gegen den Landkreis Darmstadt-Dieburg gerichteten Klageverfahren zu erkennen gegeben, dass aufgrund eines Verkündungsmangels nicht von der Wirksamkeit des Bebauungsplanes auszugehen sei.<sup>1</sup> Die Stadt Babenhausen hat nun verschiedene Handlungsoptionen:

1. Es wird kein Bauleitplanverfahren zur Heilung eingeleitet; darüber, dass der Bebauungsplan funktionslos ist, wird nur auf Rückfrage Auskunft gegeben.
2. Es wird ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes eingeleitet, um den Rechtsschein zu beseitigen. Für die Aufhebung gelten die gleichen Verfahrensvorschriften wie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Sobald die Aufhebungssatzung bekannt gemacht worden ist, gilt § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch, nachdem ein Vorhaben zulässig ist, 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. § 34 BauGB ist aber kein Planersatz, die Stadt Babenhausen könnte ihr Einvernehmen zu einem Bauantrag nur aus städtebaulichen Gründen versagen. Die Entscheidung, ob eine Baugenehmigung ausgesprochen wird, bliebe beim Landkreis Darmstadt-Dieburg als Genehmigungsbehörde.
3. Es wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der mit seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan 1971 ersetzt. § 1 Abs. 3 BauGB beauftragt die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat sich im Rahmen ihres Gestaltungsauftrages dafür entschieden, den Bebauungsplan 1971 durch einen neuen Bebauungsplan zu ersetzen.

---

<sup>1</sup> Sitzungsprotokoll vom 19.12.2018, 7 K 643/16.DA

## 2 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat in ihrer Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ mit dem Planziel beschlossen, möglichst viele Gewerbefläche als solche zu erhalten. Hierdurch werden die von den ansässigen Gewerbebetrieben im Vertrauen auf den Fortbestand des Bebauungsplanes 1971 getätigten Investitionen gesichert und Arbeitsplätze erhalten.

Der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ ersetzt mit seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan „In den Steinäckern“ und dient insoweit auch der Aufhebung des Rechtsscheines des Bebauungsplanes von 1971.

## 3 Sicherung der Bauleitplanung

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde erstmals am 24.02.2022 ein Veränderungssperre erlassen. Die aktuelle Veränderungssperre wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2024 beschlossen und anschließend amtlich bekanntgemacht. Grundlage für die Veränderungssperre ist § 14 BauGB. Dies hat folgenden Wortlaut:

- (1) Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass
  1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Bei Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB handelt es sich um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Die Veränderungssperre tritt regelmäßig nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie tritt auf jeden Fall außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

## 4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ umfasst die Flächen zwischen den Straßen In den Steinäckern, Erlochweg, Ziegelhüttenstraße und Schafbrückenweg sowie die zugehörigen Erschließungsstraßen, soweit diese nicht bereits über einen anderen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen sind.

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ grenzen an:

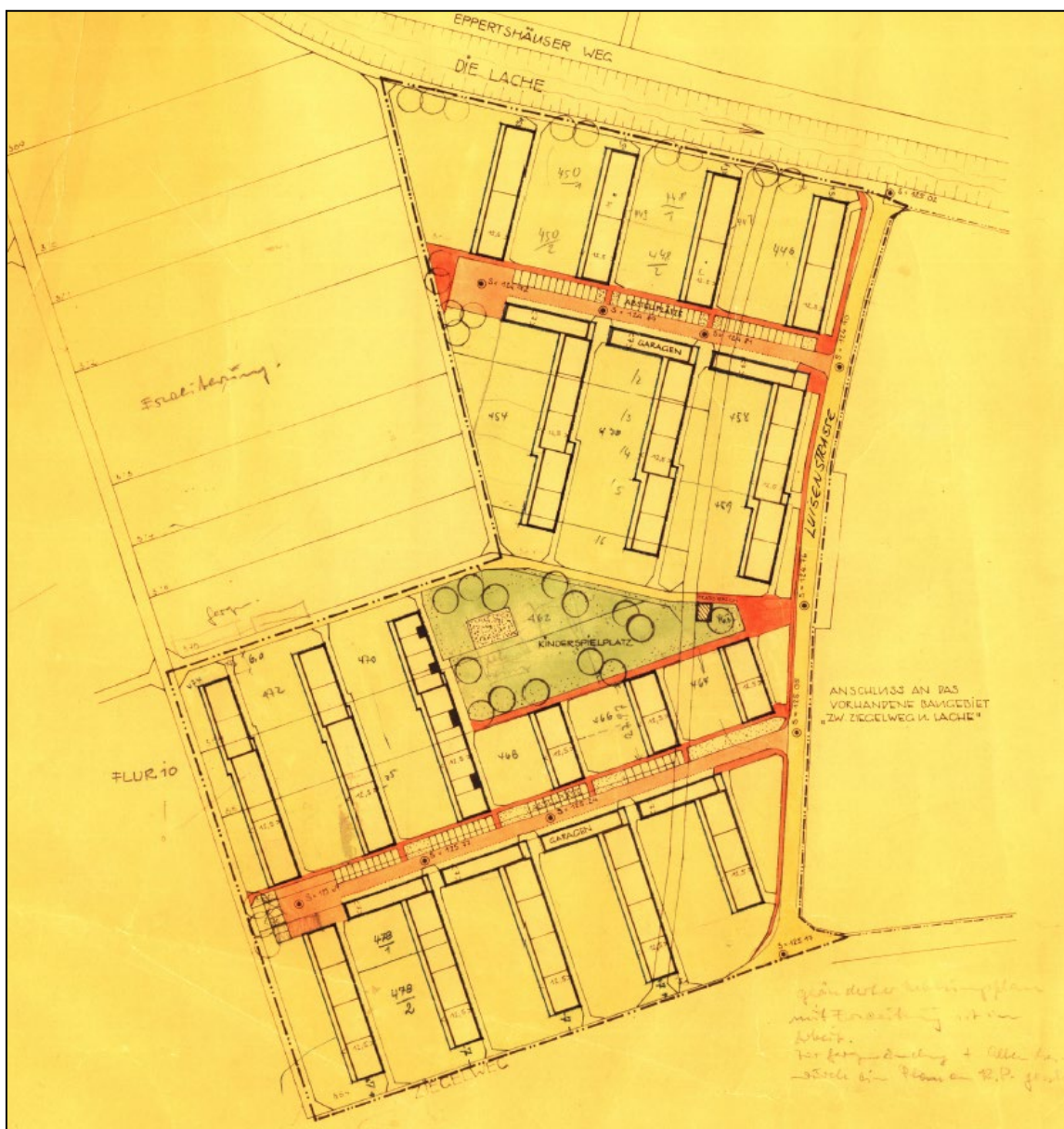
- Norden: Landwirtschaftliche Flächen  
 Osten: Mehrfamilienhäuser (Bebauungsplan „Zwischen Ziegelweg und Lache“ 1962)  
 Süden: Gemengelage mit Wohnen und Gewerbe (Satzung nach § 34 Abs. 2 Satz 2 BBauG 1980 und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelhüttenstraße 54-56 2011)  
 Westen: Landwirtschaftliche Flächen

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches „In den Steinäckern 2022“ liegt eine Fläche von insgesamt 10,35 ha. Hiervon entfallen auf das Gewerbegebiet 8,79 ha und auf die Straßenverkehrsflächen 1,56 ha.

## 5 Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen

Die Straße Erlochweg und die hierüber erschlossenen Mehrfamilienhäuser liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Ziegelweg und Lache“ aus dem Jahr 1962.

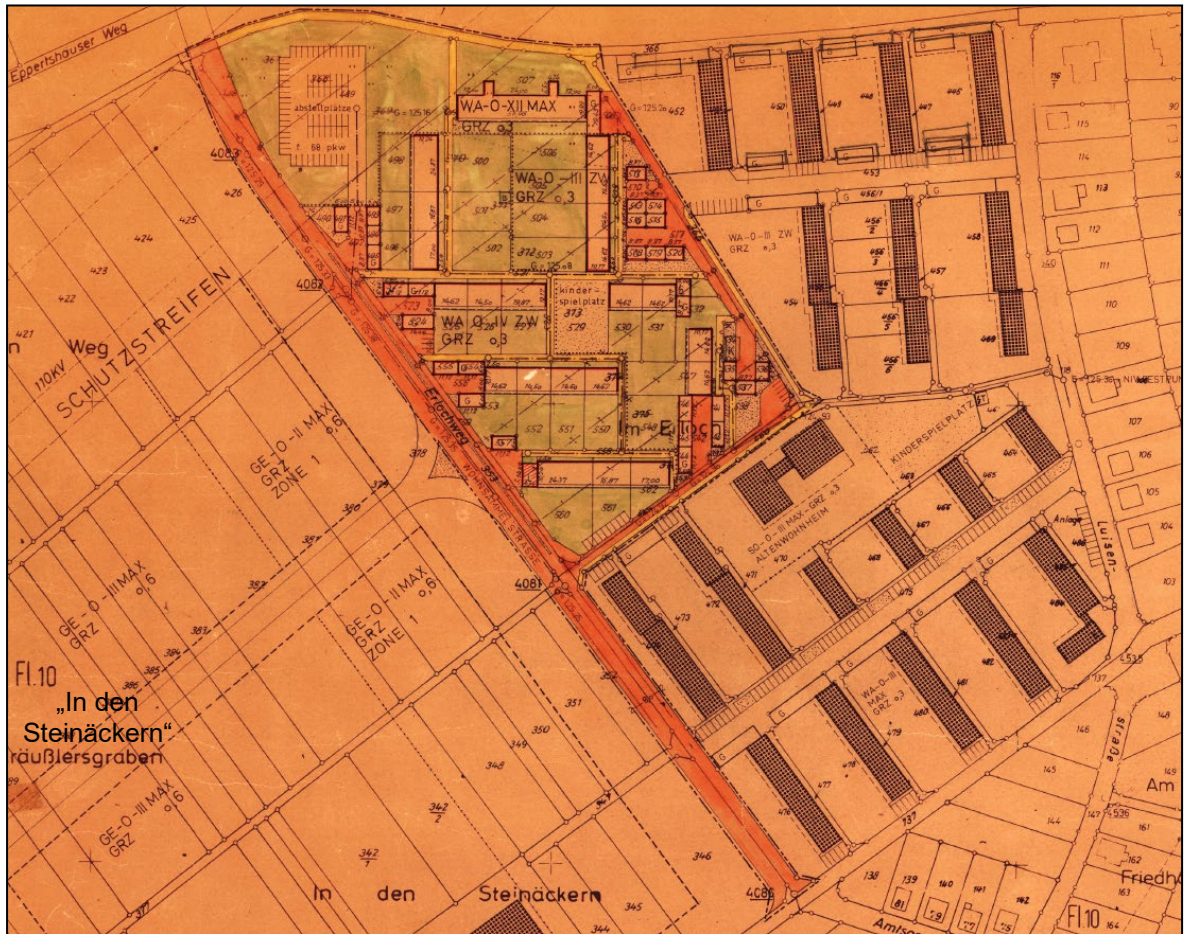
Abbildung 1: Bebauungsplan "Zwischen Ziegelweg und Lache", 1962



Der Satzungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.02.1962 gefasst, die Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt datiert auf den 25.05.1962.

Der Bebauungsplan weist ein „Reines Wohngebiet“ aus.<sup>2</sup> Als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und max. 3 Vollgeschosse. Die auf dieser Grundlage errichteten Mehrfamilienhäuser sind Bestand.

**Abbildung 2: Bebauungsplan "Im Erloch", 1965**



Nördlich an den Bebauungsplan „Zwischen Ziegelweg und Lache“ grenzt der Bebauungsplan „Im Erloch“ an. Der von der Stadtverordnetenversammlung am 26.01.1965 und am 19.02.1965 als Satzung beschlossene und von Regierungspräsidenten in Darmstadt am 17.03.1965 genehmigte Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet aus. Als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sind eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und max. 4 Vollgeschosse.

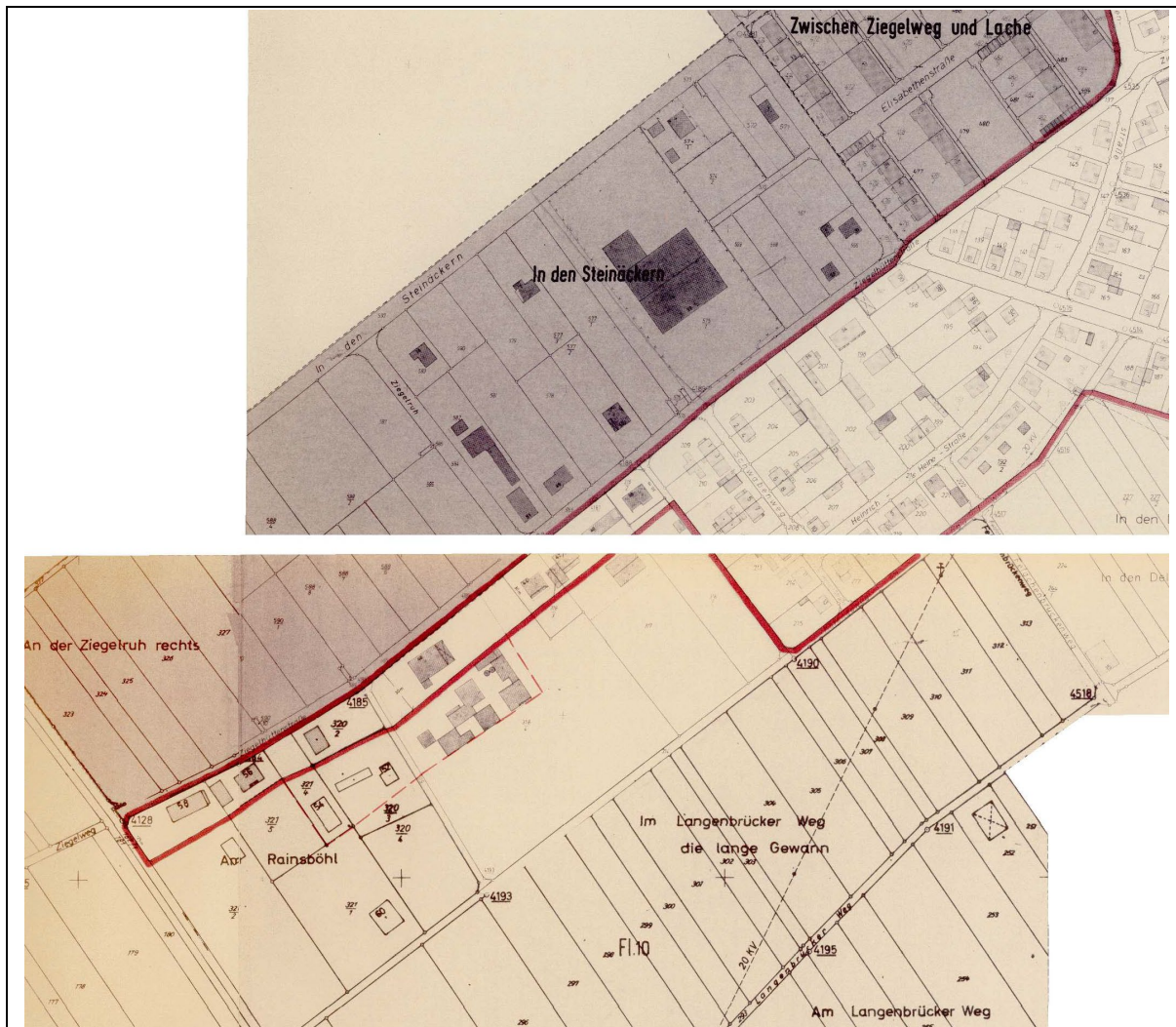
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Erloch“ umfasst auch den südlichen Abschnitt des Erlochweges bis an die Ziegelhüttenstraße. Die Einbeziehung dieses Straßenabschnittes

<sup>2</sup> Die Baunutzungsverordnung trat erstmals am 01.08.1962 in Kraft.

in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ ist damit nicht mehr erforderlich.

Der Bebauungsplan „Im Erloch“ wurde 1966 geändert. Die Änderung ist für den Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ nicht relevant, so dass hier auf eine Wiedergabe verzichtet werden kann.

**Abbildung 3: Satzung nach § 34 BBauG, 1980**

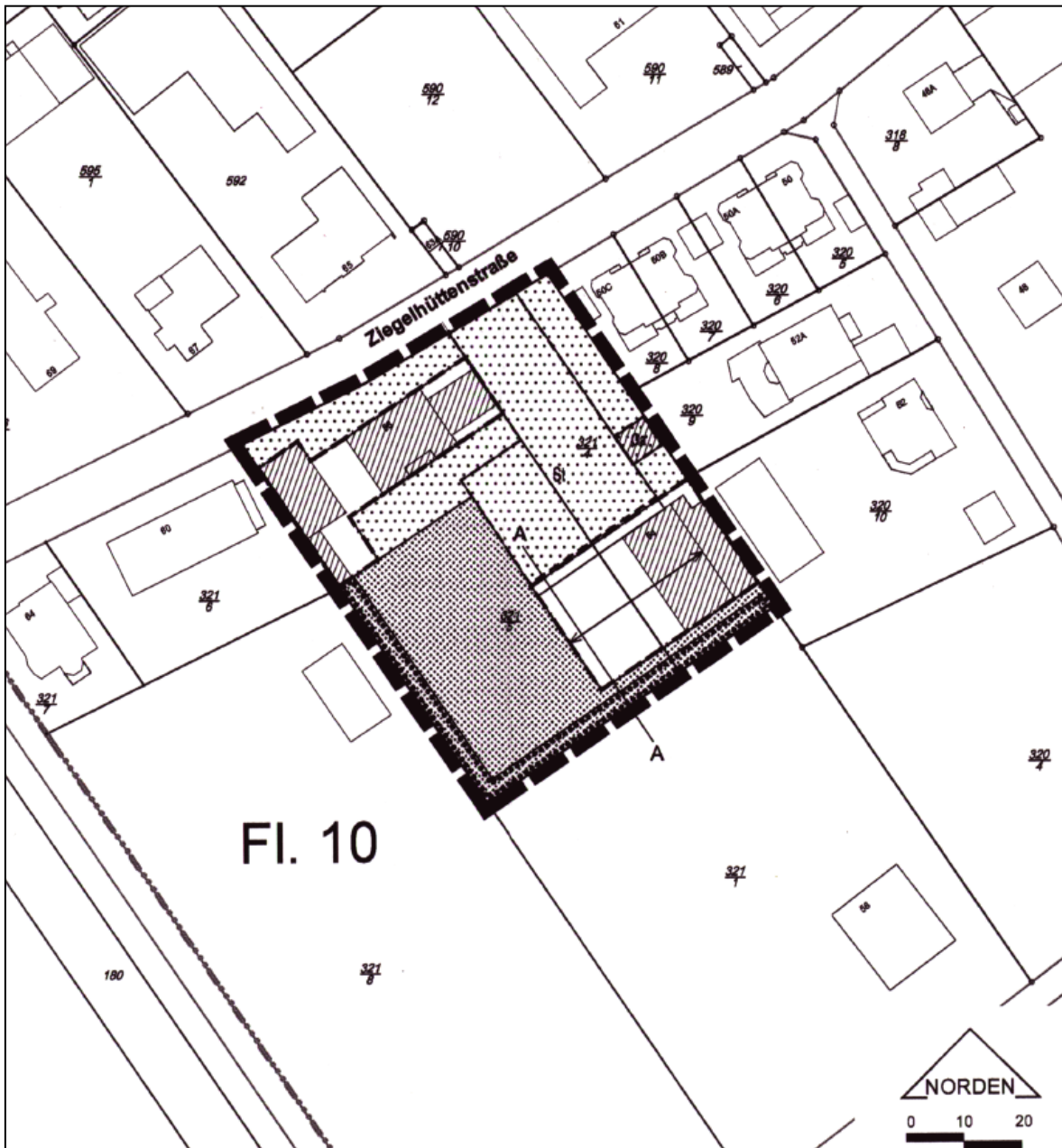


Die Flächen südlich der Ziegelhüttenstraße liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, festgelegt durch die „Satzung zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Der Satzungsbeschluss erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 08.05.1980, die Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt am 25.07.1980. Hier ist ein Vorhaben 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.



Im Zuge der 1. Änderung 1987 wurden Teilflächen aus der 2. Reihe einbezogen. Diese grenzen nicht unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ und sind daher hier nicht abgebildet.

**Abbildung 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ziegelhüttenstraße 54-56“, 2011**



Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ziegelhüttenstraße 54-56“, als Satzung beschlossen am 01.09.2011, wurde das Bauplanungsrecht für einen Gewerbebetrieb mit Lagerhallen und Betriebshof geschaffen.

Die Betrachtung der angrenzenden Satzungen nach BBauG bzw. BauGB zeigt, dass sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ keine Notwendigkeit zur Änderung angrenzender Bebauungspläne ergibt.

## **6 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

## **7 Übergeordnete Planungen**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinde ihre Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es bedarf damit des Blickes in den wirksamen Regionalplan Südhessen 2010 und den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen.

### **7.1 Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan Südhessen RPS<sub>2010</sub> stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand dar. Nach Plansatz Z 3.4.2-5 hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

### **7.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ als Gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 23.09.1999 beschlossen und vom Regierungspräsidium Darmstadt am 07.03.2000 genehmigt.

## **8 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der nachgewiesenen Nutzungen Wohnen und Gewerbe stehen von den typisierenden Baugebieten der §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung nur das Mischgebiet (§ 6 BauNVO), das Urbane Gebiet (§ 6a BauNVO) und das Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) zur Diskussion.

### 8.1.1 Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. 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,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten auch außerhalb der in Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

In den Mischgebieten sollen die die zulässigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe möglichst gleichgewichtig sein. Da aber jeder Grundstückseigentümer einen Anspruch darauf hat, auf seinem Grundstück alle der in dem jeweiligen Baugebiet zulässigen Nutzungen zu realisieren, droht bei vielen Mischgebieten ein „Umkippen“ in Richtung Wohnen oder Gewerbe. Es obliegt der Bauaufsicht, vorlegen des Landkreises Darmstadt-Dieburg, ein solches städtebaulich nicht gewolltes „Umkippen“ zu verhindern, z.B. dadurch, dass nur noch gemischt genutzte Gebäude genehmigt werden. Rückwirkend ist dies indes nicht möglich

Die Gliederung eines Mischgebietes dergestalt, dass in einem Teil nur Wohnen und in einem anderen Teil nur Gewerbe realisiert werden darf, ist nicht zulässig. Die Baunutzungsverordnung bietet hierfür keine Rechtsgrundlage.

Hinzu kommt, dass Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Tätigkeit gewerbegebietspflichtig sind und im Vertrauen auf den Fortbestand des Bebauungsplanes „In den Steinäcker“ 1971 Investitionen getätigt haben, Einschränkungen erfahren könnten, die, sofern es sich um Eingriffe in die ausgeübte Nutzung handelt, gegebenenfalls von der Stadt Babenhausen zu entschädigen wären.

Schon diese wenigen Aspekte zeigen, dass das Mischgebiet vorliegend keine Alternative darstellt.

### 8.1.2 Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. 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.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

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. Auch ist eine solche Entwicklung in einer siedlungsstrukturellen Randlage wie „In den Steinäckern 2022“ u.a. unter Verweis auf die langjährigen intensiven Bemühungen der Stadt Babenhausen, in der historischen Altstadt und in deren unmittelbarer Nachbarschaft Urbanität zu schaffen und zu bewahren, nicht vereinbar.

Die Erörterung der Art der baulichen Nutzung bietet auch 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 z.B. 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 Immissionskonflikten, 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.

Damit scheidet faktisch auch das urbane Gebiet als Nachfolge des Gewerbegebietes „In den Steinäckern“ 1971 aus.

### **8.1.3 Gewerbegebiet**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Das Gebiet „In den Steinäckern“ hat sich über fast 50 Jahre als Gewerbegebiet entwickelt. In Fortführung des Bebauungsplanes „In den Steinäckern“ gelangt ein Gewerbegebiet i.S. § 8 der aktuellen Baunutzungsverordnung, BauNVO<sup>3</sup>, zur Ausweisung.

Die Zweckbestimmung hat sich gegenüber der auf den Bebauungsplan „In den Steinäckern“ 1971 aufgrund der statischen Verweisung bisher anzuwendenden BauNVO<sub>1968</sub> nicht geändert. Die Unterschiede bei allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dokumentiert die folgende Gegenüberstellung.

BauNVO <sub>1968</sub>	BauNVO <sub>2021</sub>
<p>Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten i.S. des § 11 Abs. 3 (BauNVO), Lagerhäuser, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit die Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</li> <li>- Tankstellen</li> </ul>	<p>Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>- Tankstellen,</li> <li>- Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ul>
<p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</li> </ul>	<p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>- Vergnügungsstätten.</li> </ul>
<p>Nach § 13 BauNVO<sub>1968/2021</sub> sind auch Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.</p>	

Unter Berücksichtigung der mit der BauNVO<sub>1968</sub> eingeführten Regelvermutungsgrenze, nach der großflächige Einzelhandelsvorhaben ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche der Ausweisung eines Kerngebietes oder eines Sondergebietes bedürfen, und der Einführung des Bundesimmissionschutzgesetzes 1974 sowie der zum BImSchG erlassenen Ausführungsbestimmungen wie z.B. die TA-Lärm, ist der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen nahezu unverändert geblieben.

Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen anzusprechen sind zunächst die betriebsbezogenen Wohnungen. Die Zulassung von Wohnungen für den genannten Personenkreis habe „seit jeher Schwierigkeiten“<sup>4</sup> gemacht, vor allem bei der Ein- und Abgrenzung der Betriebsbezogenheit und

<sup>3</sup> Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

<sup>4</sup> Fickert/Fieseler: BauNVO, 13. Auflage, § 8 Rn. 14

dem Nachweis des räumlich-funktionalen Zusammenhangs. Daher hat der Ordnungsgeber eine Ergänzung vorgenommen, die diese wie folgt begründet:

*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.<sup>5</sup>*

Eine weitere Änderung betrifft die Vergnügungsstätten. Diese können lt. BR-Drucksache 354/89 (Beschluss) nur noch ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **8.1.3.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen**

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ nachgewiesenen Nutzungen, die Störsensibilität der angrenzenden Bebauung und die Nutzungen entlang der der äußeren Erschließung dienenden Straßen begründen die Notwendigkeit, Tankstellen auszuschließen. Tankstellen erzeugen während ihrer Öffnungszeiten, die teilweise bis in die späten Abendstunden hineinreichen, Verkehr und die damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffemissionen. Diese sollen vermieden werden.

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen auch Einzelhandelsbetriebe. Diese werden ausgeschlossen, soweit es sich um reine Einzelhandelsbetriebe handelt, die vor Ort weder produzieren noch weiterverarbeiten. Zulässig bleibt der klassische Werksverkauf, d.h. Verkaufsfächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, soweit die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude des jeweiligen Betriebes eingenommenen Flächen nicht überschreitet. Diese Festsetzungen folgt einem im RPS<sub>2010</sub> formulierten Ziel der Raumordnung und begründet sich zudem dadurch, dass eine aus städtebaulicher Sicht als Fehlbelegung zu qualifizierende Nutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen vermieden werden soll. Hinzu kommt auch hier das im Falle einer Zulassung zu besorgende erhöhte Verkehrsaufkommen.

Abfälle sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Entsorgungsfachbetriebe i.S. § 56 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz, die gewerbsmäßig Abfälle sammeln, befördern, lagern, behandeln, verwerten, beseitigen, mit diesen handeln oder makeln werden ausgeschlossen. Von dem Ausschluss sind alle Abfallarten, d.h. Verpackungsabfälle, Altpapier, Glas und Altglas, Bildschirme und Lampen, Kunststoffabfälle, Elektro- und Elektronikgeräte, Altbatterien, Bauabfälle, Bioabfälle sowie Altfahrzeuge einschließlich Teileverwertung betroffen. Die vollständige Auflistung aller Abfallarten ist der Anlage zu § 2 Abs. 1 der Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533), zu entnehmen. Auch der Ausschluss von Entsorgungsbetrieben findet seine städtebauliche Begründung in dem regelmäßig zu erwartenden erhöhten (Lkw-)Aufkommen.

---

<sup>5</sup> BR-Drucksache 354/89 (Beschluss)

### 8.1.3.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

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 freiwerdenden 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.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da es sich hierbei um Nutzungen handelt, die vorzugsweise in der Innenstadt untergebracht werden sollen, um dort die Besucherfrequenz zu erhöhen und damit auch ein Stück Urbanität zu wahren bzw. zurückzubringen.

Schließlich werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um gewerbliche Nutzungsarten, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Freizeitunterhaltung widmen.<sup>6</sup> Zu den Vergnügungsstätten zählen u.a. Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, einschließlich Peep-Shows und Sex-Shops mit Videokabinen, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos und Internetcafés, Wettbüros und Swinger-Clubs. Explizit ausgeschlossen werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution, um Diskussionen über die Frage, ab wann es sich hierbei um eine Vergnügungsstätte im städtebaurechtlichen Sinne handelt, vorzubeugen.

Die Begründung für den Ausschluss der vorgenannten Nutzungen liegt in deren speziellen Erscheinungsformen, den Betriebszeiten und dem Ziel- und Quellverkehr, die mit den angrenzend realisierten Wohnnutzungen nicht vereinbar sind.

Klargestellt sei, dass eine Schank- und Speisewirtschaft keine Vergnügungsstätte ist, auch wenn dort zu bestimmten Zeiten Gelegenheit zum Tanzen geboten wird. denn bei einer solchen Veranstaltung wird die Musik nicht eingesetzt, um den Getränkeumsatz zu erhöhen, sondern um die Geselligkeit zu fördern.

Die Differenzierung der zulässigen Nutzungen verfolgt das Ziel, das Gewerbegebiet für kleinere und mittlere Betriebe zu sichern, die weder durch ihre Tätigkeit auf den Betriebsgrundstücken noch durch den von ihnen verursachten Ziel- und Quellverkehr Emissionen erzeugen, die zu städtebaulichen Konflikten mit den umgebenden Nutzungen führen könnten.

### 8.1.3.3 Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO

Wenn bei der Festsetzung eines Baugebiets in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig werden, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

---

<sup>6</sup> Fickert/Fieseler: BauNVO, 13. Auflage, § Rn. 22

In dem Gewerbegebiet „In den Steinäckern“ wurden in der Vergangenheit auch sonstige Wohngebäude, d.h. Wohngebäude ohne Verbindung zu einem gebietsansässigen Gewerbebetrieb genehmigt. Es handelt sich hierbei um die Wohnhäuser In den Steinäckern 2c (Flurstücke 574/3), Ziegelhüttenstraße 31 (Flurstück 566) und Ziegelhüttenstraße 43 (Flurstücke 577/5).

Für diese Wohnhäuser wird festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind, sofern die sich aus der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Katasterkarte ergebene Grundfläche nicht überschritten wird. Mit dieser Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird verhindert, dass die passiven Bestandsschutz genießenden Wohnhäuser durch die Planung auf den passiven Bestandsschutz, der sich im Wesentlichen in Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen erschöpft, zurückgesetzt werden. Stattdessen dürfen an den Wohnhäusern auch Änderungen vorgenommen werden, die auch eine Erneuerung mit gleicher Grundfläche für sonstiges Wohnen umfassen.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden in Fortführung des Bebauungsplanes „In den Steinäckern“ die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **8.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden bei nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Grundflächenzahl folgt mit GRZ = 0,8 den bisher geltenden Festsetzungen und aktuellen Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet.

Nach der auf den Bebauungsplan „In den Steinäckern“ anzuwendenden BauNVO<sub>1968</sub> durfte die gemäß Grundflächenzahl zulässige Grundflächen von Garagen und Stellplätzen usw. zwar ohne Einschränkung, d.h. theoretisch bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden. Allerdings übt der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ nur noch einen Rechtsschein aus. Eine Einschränkung in der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke findet daher nicht statt. Bauaufsichtlich genehmigte Befestigungen genießen unberücksichtigt ihres Umfangs Bestandsschutz.

### **8.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Auch die Geschossflächenzahl folgt mit GFZ = 1,6 dem Bebauungsplan „In den Steinäckern“. Nach § 20 Abs. 2 BauNVO<sub>1968</sub> war die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln; die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich



der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände waren mitzurechnen. Auf den Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ findet die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung Anwendung, nach der die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen nur noch dann mitzurechnen sind, wenn der Bebauungsplan dies explizit vorsieht. Der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ sieht eine Anrechnung nicht vor, um trotz Beibehaltung der vormaligen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung eine Nachverdichtung zu ermöglichen und damit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

### **8.2.3 Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf  $Z = II$  als Höchstmaß begrenzt. Auch hier dient der Bebauungsplan „In den Steinäckern“ als Maßstab, da er die Grundlage für den ganz überwiegenden Teil der vorhandenen Bebauung gebildet hat.

Da die Baunutzungsverordnung den Begriff „Vollgeschoss“ zwar verwendet, aber nicht erläutert, muss hier auf § 2 der Hessischen Bauordnung Bezug genommen werden:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. (...)*

Klarstellend sei angemerkt, dass jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltende Fassung der HBO gilt.

### **8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Die Bauweise ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

### **8.4 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig. Die Zahl der für ein Bauvorhaben nachzuweisen- den Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen in der jeweils gelten- den Fassung. Aktuell gilt die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen am 03.09.2020 als Satzung beschlossene Fassung.

Hiernach dürfen bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden (notwendige Stellplätze). Diese müs- sen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen und sons- tigen Anlagen fertiggestellt sein. Wesentliche bauliche Änderungen und wesentliche Nutzungsände- rungen stehen der Errichtung gleich.

## 8.5 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um einen Beitrag zum städtebaulichen Klimaschutz durch die Gemeinde, dieser ist auf die örtlichen Gegebenheiten ausgerichtet und dient zugleich dem globalen allgemeinen Klimaschutz.

Auch der Entwurf der Landesregierung zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes vom 05.07.2022 stellt ausdrücklich fest, dass die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien im öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.<sup>7</sup>

Da in Hessen bis dato keine allgemeine Photovoltaikpflicht besteht, setzt der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ fest, dass mind. 50% der technisch nutzbaren Dachflächen, d.h. der Dachflächen mit Ausnahme von Ausstiegsöffnungen, Dachflächenfenstern, die der notwendigen Belichtung darunter liegender Räume dienen, Attiken usw. mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Die Festsetzung gilt grundsätzlich für alle Bauvorhaben. Es wird aber nicht verkannt, dass der Vollzug zunächst nur bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben bzw. Bauvorhaben im Freistellungsverfahren gewährleistet werden kann und für die übrige Bebauung zunächst nur eine Anregung darstellt.

## 8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Allgemein sind Festsetzungen dann angesagt, wenn die gegenständlichen Themen nicht bereits in einem Gesetz, einer Verordnung oder auch einer sonstigen (gemeindlichen) Satzung geregelt sind. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen sind Stellplätze und Abstellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind (z.B. Autowerkstätten). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Tiefgaragen, nicht jedoch Carports.

Der Bebauungsplan kann sich daher darauf beschränken, festzusetzen, dass Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen, d.h. Hofflächen, die nicht der Hauptnutzung zuzurechnen sind, in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Hierdurch werden zusätzliche versickerungsaktive Flächen erhalten, d.h. es wird den Belangen der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes Rechnung getragen.

## 8.7 Erhalt von Bäumen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB können „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ Eingang in einen Bebauungsplan finden. Eine Festsetzung ist aber nur dann gerechtfertigt, wenn z.B. ein bestimmtes Orts-

---

<sup>7</sup> Hessischer Landtag, Drucksache 20/8758

bild in seiner Eigenart oder ein besonderer Übergang von der Bebauung zur umgebenden Landschaft geschützt werden soll. Auch Maßnahmen zum Schutz des Klimas können Festsetzungen zum Erhalt begründen.

Eine solche städtebauliche Begründung liegt bei den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ kartierten Bäumen und Sträuchern aber nicht vor, denn diese sind nicht so ortsbildprägend, dass ihr Erhalt die erforderliche Rücknahme überbaubaren Grundstückflächen rechtfertigen würde.<sup>8</sup> Zudem wird kein dauerhafter Ortsrand berührt. Auch lufthygienische Gründe liegen nicht vor, denn die Durchlüftung bleibt gewährleistet. Der Bebauungsplan empfiehlt daher nur den Erhalt einzelner Bäume bzw. Baumreihen.

### **8.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Neben den sich bereits aus der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen ergebenden Pflicht, Stellplätze mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen und für je 5 Stellplätze einen standortgeeigneten Baum (Stammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m<sup>2</sup> zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen und den auf der Hessischen Bauordnung beruhenden Vorschriften zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen steht hier die Dachbegrünung im Fokus.

Festgesetzt ist, dass Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis  $\leq 5^\circ$  jeweils zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen sind, wobei die Wandstärke der Attika in die Berechnungsgrundlage einfließt. Die Stärke der Substratschicht muss zwischen 5 cm und 15 cm betragen. Die Festsetzung gilt damit für Flachdächer und flach geneigte Dächer. Durch die Begrenzung auf 80% werden die Flächen für Dachabläufe, Oberlichter, haustechnische Anlagen einschl. der Befestigung von aufgeständerten Solarmodulen und Attiken freigehalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 5 cm betragen. Die Festsetzung sichert eine Extensivbegrünung, die sich selbst erhalten kann und pflegearm ist. Intensivbegrünungen, bei der objektabhängig z.B. auch Sträucher zum Einsatz kommen können, werden empfohlen, aufgrund der hohen Pflegeaufwandes aber nicht festgesetzt. Die Festsetzung steht nicht im Widerspruch zu der Dachbegrünung, da unter den Solarmodulen bei ausreichend hohem Unterbau z.B. auch Moosgesellschaften Lebensraum finden können.

## **9 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Die Gestaltungsvorschriften, ihre Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO, beschränken sich unter Berücksichtigung des Bebauungsgrades und der Heterogenität der bestehenden Gebäude auf Einfriedungen, Vorgärten und sonstige Grundstücksfreiflächen.

---

<sup>8</sup> Nach § 41 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen für Pflanzbindungen Entschädigungsforderungen gegenüber der planaufstellenden Gemeinde auslösen, wenn und soweit infolge dieser Festsetzungen besondere Aufwendungen notwendig sind, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen, oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

### 9.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Um den angestrebten offenen Charakter zu wahren, werden nur offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zugelassen. Ein Mindestbodenabstand von (Abstand Oberkante Gelände zu Zaununterkante) 0,15 m ist einzuhalten.

Die zulässige Höhe trägt dem in einem Gewerbegebiet teilweise Rechnung zu tragenden erhöhten Sicherheitsbedürfnis Rechnung, der Mindestbodenabstand der Durchlässigkeit für Kleinsäuger, die, wie z.B. Igel, auch im Innenbereich anzutreffen sind.

### 9.2 Vorgärten

In den vergangenen Jahren finden sich gerade in Vorgartenbereichen Schotterflächen als vermeintlich pflegeleichte Art der Gestaltung. Die Körnung darf nicht klein sein, um nicht mit dem Laubbläser verweht zu werden. Sie darf auch nicht zu grob sein, um nicht doch durch Samenanflug „Unkraut“ anzuziehen. Die Fläche ist zudem nach unten abzudichten, damit keine Pflanzen durchwachsen können. Diese Flächen heizen sich im Sommer auf, speichern die Hitze und strahlen sie ab. Dies befördert Klimaveränderungen, denn kleinere Kaltluftentstehungsflächen fallen weg.

Auf begrünten Flächen können sich hingegen vielfältige Pflanzenarten ansiedeln, Insekten und Vögel können sich zwischen diesen grünen Flächen fortbewegen und finden dort Nahrung und Schutz. Hier spielen Gestaltung und Stadtökologie gleichgewichtig ineinander.

Der Bebauungsplan bestimmt, dass in Vorgärten, d.h. in den Gartenflächen zwischen der das jeweilige Gebäude erschließenden Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeaußenwand Kies-, Split- und Schotterschüttungen, d.h. Körnungen von 2 bis 63 mm, unzulässig sind, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird oder soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen.

Die Gestaltungsvorschrift will ausdrücklich strukturreiche Steingärten, die unterschiedliche Vegetationszonen nachbilden, nicht ausschließen. Ihre Anlage ist ausdrücklich erwünscht.

### 9.3 Grundstücksfreiflächen

Die Hessische Bauordnung besagt, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ konkretisiert § 8 Abs. 1 HBO dahingehend, dass die Grundstücksfreiflächen zu einem Flächenanteil von mind. 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und Arten alter Bauerngärten gemäß der Pflanzliste im Bebauungsplan zu bepflanzen sind.

Die Bezugnahme auf die Grundstücksfreiflächen stellt sicher, dass hier keine Einschränkung in der baulichen Nutzung stattfindet, denn es handelt sich nur um die Flächen, die baulich nicht genutzt werden. Die Grundstücksfreiflächen gehen in ihrer Größe über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Grundflächenzahl hinaus, da die zulässigen Grundflächen vielfach nicht vollumfänglich ausgenutzt werden.

Während die Bedeutung von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen, d.h. Sträuchern und Bäumen für die Biodiversität allgemein bekannt ist, bedürfen Bauerngärten der Erläuterung. Es handelte sich ursprünglich um von Bauern angelegte Gärten, die dem Anbau vorzugsweise von Gemüse und Kräutern dienten. In der jüngeren Darstellung handelt es sich um vielgestaltige Gärten, wo auf relativ kleiner Fläche Obst, Beeren, Gemüse, Kräuter und Zierpflanzen kultiviert werden. Kennzeichen des Bauerngartens ist das direkte Nebeneinander von Nutz- und Zierpflanzen. Da der Anbau von Nutzpflanzen zwar gewünscht ist, aber nicht vorgeschrieben werden kann, reduziert sich der Bebauungsplan auf die Empfehlung zur Anpflanzung von Arten alter Bauerngärten, wie sie die Pflanzliste 3.2 der textlichen Festsetzungen enthält. Angestrebt wird neben einer die Jahreszeiten widerspiegelnden Farbigkeit auch hier die Erhöhung der Biodiversität.

Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig, da diese insbesondere aufgrund ihrer geringen Lebensraumangebote der angestrebten Steigerung der Biodiversität gerade nicht förderlich sind.

## **10 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Ziegelhüttenstraße mit Anschluss an die Seligenstädter Straße bzw. Fahrstraße/Platanenallee und von dort aus an die Bouxwiller Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L3116. Die Straßen sind Bestand und endausgebaut. Der Bebauungsplan „In den Steinäckern 2022“ weist keine neuen Bauflächen aus und begründet damit auch keine Notwendigkeit, die Leistungsfähigkeit des bestehenden Netzes zu überprüfen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Buslinie BA2, die nächste Haltstelle befindet sich in der Ziegelhüttenstraß/Luisenstraße rd. 180 m ab der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Es handelt sich um eine innerstädtische Linie mit 15 Haltestellen ab und zum Bahnhof Babenhausen.

Der Bahnhof ist auch fußläufig in 20-30 Min. zu erreichen, die Entfernung beträgt rd. 1,3 km. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist im Übrigen über die angrenzenden Stadtstraße gewährleistet.

## **11 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung; vgl. Anlage 1.

## **12 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Um diesem Trennungsgrundsatz entsprechen zu können, ist eine Emissionskontingentierung auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. Hiernach können Festsetzungen getroffen werden, die das jeweilige Baugebiet in sich nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Be-

triebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Die Festsetzungen können bei Gewerbegebieten auch für mehrere Gebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende Gliederung ist, dass neben dem emissionskontingentierte Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten.<sup>9</sup>

Im Stadtgebiet von Babenhausen existieren mehrere größere Gewerbegebiete, für die keine emissionsbeschränkende Geräuschkontingente festgesetzt sind (z.B. das Betriebsgelände der Continental Automotive Technologies GmbH nördlich der VDO-Straße sowie die Bebauungspläne "Edmund-Lang-Straße", "Im Riemen", "Hinter der Altdorfer Kirche, Teil 2"). Insoweit sind die Anforderungen an eine gebietsübergreifende Gliederung in Bezug auf das Babenhäuser Stadtgebiet erfüllt.<sup>10</sup>

### 13 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

#### 13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist Bestand. Dies gilt für das Trinkwasser ebenso wie für das Löschwasser, aus dem bestehende Netz können 96 l/s zu Verfügung gestellt werden.

Zur Einsparung von Trinkwasser wird angeregt, zur Toilettenspülung und Gartenbewässerung Regenwasser einzusetzen. Auf eine Festsetzung wird an dieser Stelle verzichtet, denn die Verpflichtung zur Regenwassernutzung ergibt sich bereits aus dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Hessischen Wassergesetz:

**§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung:** *Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung:** *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Der Begriff „soll“ ist so zu verstehen, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen wie z.B. Werkstätten für Menschen mit geistiger Behinderung, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

#### 13.2 Entwässerung,

Die Entwässerung ist Bestand. Sie erfolgt im Mischsystem.

---

<sup>9</sup> BVerwG, Beschlüsse vom 18.12.1990 - 4 N 6.88 und vom 09.03.2015 - 4 BN 26.14

<sup>10</sup> Die Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung der Emissionskontingente ist beauftragt, die Ergebnisse werden in den Entwurf des Bebauungsplanes Eingang finden.

Angeregt wird, anfallendes Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern. 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  $1 \times 10^{-3}$  bis  $1 \times 10^{-6}$  m/s liegen.<sup>11</sup>

### 13.3 Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In den Steinäckern 2022“ liegt in der weiteren Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Lange Schneise - Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, ZWO. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 15.06.2004, StAnz. 28/2004 S. 2298, sind zu beachten. In der Zone III B sind u.a. verboten:

1. *das Versenken von Abwasser, einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers,*
2. *das Versickern von Abwasser, einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden, oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt Niederschlagswasser von Feld-, Rad- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken und Niederschlagswasser von Dachflächen von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Dieses Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erteilt ist. Das Verbot gilt ferner nicht, wenn bei ungünstigen Standortverhältnissen der Unterhaltungspflichtige im Einvernehmen mit der Oberen Wasserbehörde die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Versickerung von Straßenoberflächenwasser ergreift,*
3. *Maßnahmen, die im Widerspruch zur jeweils gültigen Fassung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VAWS -) stehen,*
4. *das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund,*
5. *das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes,*

---

<sup>11</sup> Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt Dieburg, Stellungnahme vom 27.01.2023, Az.: 41 I.1-TÖB-221177-TOB. Ein Antragsformular stehe zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/landwirtschaft-und-umwelt/wasser/infos-und-formulare.html>

6. das Errichten und Betreiben von gewerblichen, industriellen und der Forschung dienenden Betrieben und Anlagen, in denen als Reststoffe radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer, ausgenommen Kühlwasser, anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet, hinausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden,
7. Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen mit Ausnahme von Zwischenlagern für Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch, soweit das Material unbelastet ist, sowie mit Ausnahme von Kompostierungsanlagen, sofern keine Verunreinigung des Grundwassers oder keine nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist,
8. Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsmaßnahmen, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll,
9. die Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien bei Baumaßnahmen im Freien,
10. der Wiedereinbau von Bodenmaterial aus dem Bereich einer Altlast oder eines Schadensfalles am Ort der Entnahme, es sei denn, eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften ist nicht zu besorgen,
11. die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln mit W-Auflage und Pflanzenschutzmittel, die einen Wirkstoff enthalten oder aus einem Wirkstoff bestehen, für den in der jeweils geltenden Fassung der Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel (Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) für Wasserschutzgebiete oder allgemein ein Anwendungsverbot besteht,
12. die Lagerung von organischen Düngern und Silagen, sofern Sickersäfte anfallen und diese nicht schadlos aufgefangen, verwertet oder ordnungsgemäß beseitigt werden,
13. das Zwischenlagern von Festmist auf unbefestigten Flächen ist verboten, es sei denn, das Entstehen von Sickersaft oder dessen Eindringen in das Grundwasser ist nicht zu besorgen. Der Standort ist jährlich zu wechseln und nach der Räumung gezielt zu begrünen. (...)

In diesem Zusammenhang ist auch auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 20.01.2023 hinzuweisen:

*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.*

*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*

Diese Vorgaben sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.



### 13.4 Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine oberirdischen Gewässer.

### 13.5 Überschwemmungsgebiete

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. Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verboten. Als Überschwemmungsgebiet zählt hier ebenfalls der Überflutungsbereich des 100-jährlichen Hochwasserereignisses nach HWRMP. Die Untere Wasserbehörde kann abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

1. die 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 des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu stellen.

Auch die Bestimmungen des § 78b WHG sind zu beachten. Gegenstand sind die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, im Bebauungsplan als  $HQ_{\text{extrem}}$  dargestellt. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt Folgendes: Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

## 14 Brandschutz

Die Abteilung Brand- und Katastrophenschutz weist in der Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 27.01.2023 darauf hin, dass für das Gewerbegebiet bei einer Grundflächenzahl von  $GFZ = 1,6$  und einer Zahl der Vollgeschosse von  $Z = II$  unter der Annahme der überwiegenden Bauart feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung mindestens 1.600 l/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig sind. Dies entspricht den 96 m<sup>3</sup>/h, die aus dem öffentlichen Leitungsnetz entnommen werden können.

Es folgen weitere Hinweise, deren Adressat der Vollzug des Bebauungsplanes ist:

1. 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.

2. Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens wird keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen! Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen.
3. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3 HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.
4. 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.
5. 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.

Zu Punkt 5 sei angemerkt, dass die Feuerwehr Babenhausen zwar über kein normgerechtes Hubrettungsfahrzeug („Drehleiter“) aber über einen Teleskopgelenkmast verfügt.

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg weist in seiner Stellungnahme vom 14.12.2022 darauf hin, dass der ZVG in einem Umkreis von 300 m um die vorhandenen Hydranten eine Brauchwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bereitstellen kann.<sup>12</sup> Der über den Grundschatz hinausgehende Objektschutz liegt in der Verantwortung des Eigentümers.

## **15 Altablagerungen und Altlasten**

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist in seiner Stellungnahme vom 23.01.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes auf folgende Altlasteneinträge hin. Die Steckbriefe sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

---

<sup>12</sup> Diese Wasserentnahmemenge wird indes nicht uneingeschränkt zugesagt, aufgrund höherer Gewalt oder geänderter technischer Rahmenbedingungen kann sich die Entnahmemenge erhöhen oder auch vermindern.

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 Koffermassagebänken	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	

Da seitens der betroffenen Grundstückseigentümer keine Akteneinsicht gewährt wurde, müssen die Anwesen Erlochweg 4-6, In den Steinäckern 34-36, Ziegelhüttenstraße 51b und Ziegelhüttenstraße 67-69 als solche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet werden. Es handelt sich hierbei nur um Hinweise, aber um keine Kennzeichnung i.S. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB, da nicht nachgewiesen ist, dass Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

## 16 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist mit Schreiben vom 13.01.2023 auf die Auswertung der vorliegenden Krieglufbilder hin. Diese habe ergeben, dass sich der räumliche Gelungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

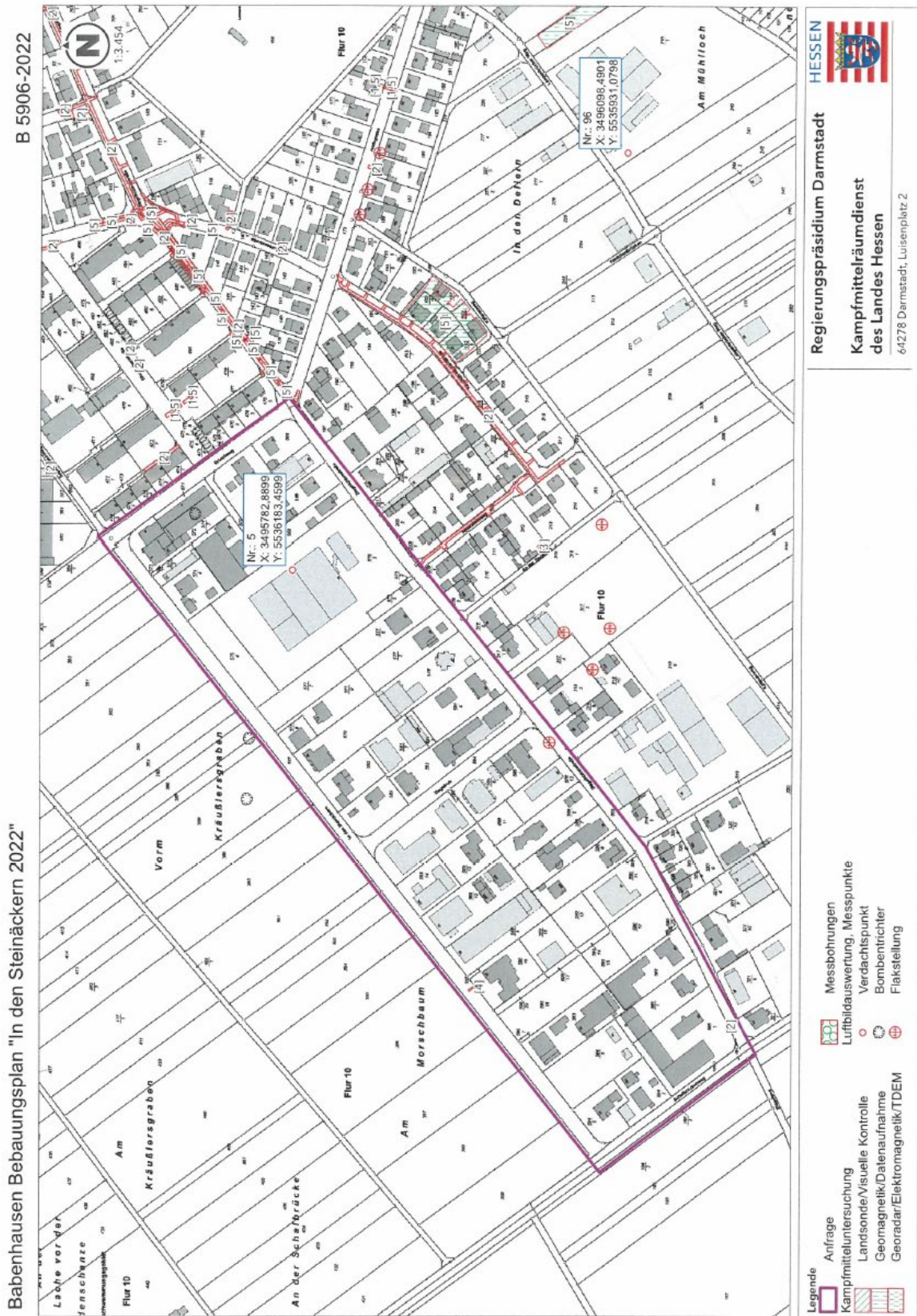
Auf solchen Flächen muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden sollen, ist vor Beginn der Arbeiten (Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen) bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK IIWK) eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) erforderlich. 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 sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten erhält der KMRD die Freigabedokumentation mit zugehörigen Lageplänen in digitaler Form.

Bei der Luftbilddetailauswertung wurde ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Der Punkt wurde koordinatenmäßig erfasst und ist im nachfolgend abgebildeten 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 m 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. Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen. Es gelten die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Abb. 5: Anlage zur Stellungnahme des KMRD



## **17 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. § 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

## **18 Kosten**

Der Stadt Babenhausen entstehen aus dem Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten, da die Erschließung bereits Bestand ist und die Straßen endausgebaut sind.