

Anlage

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Bebauungsplan "Kaisergärten"

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat den Bebauungsplan „Kaisergärten“ am 08.03.2021 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.03.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Bereits am Tage nach der Bekanntmachung wurde der Hessische Verwaltungsgerichtshof mittels dreier Normenkontrollanträge um eine Überprüfung des Bebauungsplanes ersucht. Der 4. Senat des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs (VGH) hat den Bebauungsplan nach mündlicher Verhandlung am 21.01.2025 für unwirksam erklärt. Nach den Schalltechnischen Untersuchungen seien im Prognosejahr 2030 im Bereich des klassifizierten Straßennetzes schon im Planfall ohne Kaserne äquivalente Dauerschallpegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Die Überschreitung der grundrechtsrelevanten Zumutbarkeitsschwelle habe die Pflicht für die Stadt Babenhausen als Planungsträgerin ausgelöst, die zu erwartende Gesamtlärmbelastung - Straße und Schiene - zu ermitteln und zu bewerten. Zudem sei nicht nachvollziehbar dargelegt, in welchem Umfang das Maßnahmenkonzept, auf dessen Grundlage bereits sieben Knotenpunkte im Verlauf von Aschaffener Straße, Darmstädter Straße und Schaafheimer Straße umgebaut worden sind, auch zu einer Verkehrslärmreduzierung beiträgt. Neben dem Fehlen einer Gesamtlärmbetrachtung wurde die für die in dem „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel; hier: Nahversorgung“ zulässigen Nutzungen gewählte Formulierung beanstandet.

Veranlasst durch die Urteile des VGH hat die Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2025 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Behebung von Fehlern durchgeführt. Nach Vorlage der aktualisierten bzw. ergänzten Gutachten wurde eine nochmalige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber informiert.

Der erneute Satzungsbeschluss erfolgte am 12.03.2026. Der Bebauungsplan wurde rückwirkend zum 25.03.2021 in Kraft gesetzt.

Mit der Bauleitplanung soll das Gelände der ab 1900 errichteten und nach einer wechselhaften Geschichte 2007 aufgegebenen Kaserne neu geordnet und einer zivilen Folgenutzung zugeführt werden. Zur Ausweisung gelangen Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet, Gewerbegebiet, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Flächen für den Gemeinbedarf. Daneben werden Straßenverkehrsflächen, öffentliche und private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und teilweise überlagert durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Wald ausgewiesen.

Die Erschließung wurde inzwischen hergestellt, mit der Bebauung bzw. Umnutzung wurde begonnen. Teilräumlich ist der Vollzug des Bebauungsplanes bereits abgeschlossen.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt. Hierfür wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehungen und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Hinzu kommt eine Artenschutzprüfung, untersucht wurden die Tierartengruppen Vögel, Fledermäuse,

Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Heuschrecken. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht dokumentiert. Für die betrachteten Umweltbelange stellt sich dies zusammenfassend wie folgt dar:

Fläche, Boden und Wasser: Laut BodenViewer Hessen haben sich innerhalb des in etwa 60 ha großen Plangebietes auf den Terrassenflächen der Untermainebene überwiegend Böden aus fluviatilen Sedimenten (v.a. Braunerden) entwickelt. Die Flächen weisen eine starke anthropogene Überprägung durch die ehemalige militärische Nutzung (v.a. durch Überbauung und Versiegelung) auf, so dass natürliche Bodenprofile nur noch in einigen Randbereichen oder innerhalb größerer Freiflächen zu erwarten sind. Zudem befindet sich das Plangebiet innerhalb der weiteren Schutzzone III zweier Wasserschutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiet sowie im Feststellungsverfahren befindliches Trinkwasserschutzgebiet). Die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Klima und Luft: Durch die Umsetzung der Planung werden einzelne klimawirksame Freiflächen zusätzlich versiegelt, während andere Bereiche durch eine Entsiegelung und die Ausweisung als Öffentliche Grünflächen oder Maßnahmenflächen eine klimatische Aufwertung erfahren. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich dabei vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren, wo bereichsweise mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche, sodass zahlreiche Laubbäume zur Anpflanzung gelangen.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Militärgelände der US-Army und zeichnet sich durch eine mosaikartige Struktur verschiedenster Biotop- und Nutzungstypen aus. Eine Besonderheit sind die Sandmagerrasenflächen, die vor allem im westlichen und südöstlichen Geltungsbereich vorkommen. Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergab sich die Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen sowie potenziell die Betroffenheit der Kreuzkröte. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung/Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) können dabei für die betroffenen Arten unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ausgeschlossen werden. Den artenschutzrechtlichen Belangen wurde im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen, unter anderem durch die Umsiedlung von Zauneidechsen, die Ausweisung eines großflächigen Reptilienhabitats und eines Amphibienhabitats im Süden des Geltungsbereichs sowie im Vollzug des Bebauungsplanes durch die Bereitstellung externer Ausgleichsflächen für Feld- und Heidelerche und das Anbringen von Nisthilfen. Die Umnutzung des Kasernenareals im Rahmen der vorliegenden Planung und die damit vorbereiteten arten- und biotopschutzrechtliche Eingriffe ergeben zum derzeitigen Kenntnisstand insgesamt eine hohe Eingriffswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt. Ein adäquater Ausgleich kann jedoch durch die angestrebten Maßnahmen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet sowie im Bereich des bisherigen Flugplatzes unmittelbar südlich des Plangebiets (Renaturierung der Landebahn und langfristige Sicherung der hochwertigen Magerrasenflächen als Puffer zum südlich angrenzenden FFH- und Vogelschutzgebiet) sowie in der Gemarkung Rodgau-Dudenhofen (Entwicklung von Sandmagerrasen) erzielt werden. Näheres zum biotopschutzrechtlichen Ausgleich ist in einem ausführlichen Kompensationskonzept dargestellt und vertraglich geregelt. Auf Grundlage dessen wurde mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg vom 26. Oktober 2020 bereits eine biotopschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG zugelassen.

Landschaft: Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch einen eingezäunten, relativ einförmigen Gebäudebestand mit teils großflächig versiegelten Bereichen geprägt. Lediglich die denkmalgeschützten Bereiche an der Aschaffener Straße mit einzelnen Großbäumen sowie die Wiesenflächen und Gehölze im westlichen Geltungsbereich weisen einen erhaltenswerten historischen bzw. naturnahen Charakter auf. Insgesamt lässt sich im Zusammenhang mit der Planung ein geringes bis mittleres

Konfliktpotenzial für das Schutzgut Landschaft feststellen, welches durch die geplanten Maßnahmen z. B. zur Eingrünung im Rahmen des Bebauungsplans sowie zum Erhalt historischer Bausubstanz wesentlich minimiert werden kann.

Natura-2000-Gebiete: Gebiete des Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ sind von dem Vorhaben zwar nicht direkt betroffen, allerdings befinden sich die nächsten Natura-2000-Gebiete in nur rd. 30 bis 90 m südlicher Entfernung vom Plangebiet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 6019-302 „In den Rödern bei Babenhausen“ und das gleichnamige Europäische Vogelschutzgebiet Nr. 6019-302. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Vorhabens zu den beschriebenen Natura-2000-Gebieten wurde eine Natura-2000-Verträglichkeitsprognose (Vorprüfung) vorgenommen.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Die Flächen des Plangebietes weisen derzeit keine Funktionen für Wohn- oder Erholungszwecke auf. Zudem waren die Kasernenflächen aufgrund der Einzäunung weitgehend unzugänglich. Die im vorliegenden Plan vorbereiteten Nutzungen sehen in weiten Teilen die Öffnung des Geländes für wohnbauliche und gewerbliche Folgenutzungen sowie die Anlage öffentlicher Grünflächen vor, so dass in der Summe mit deutlich positiven Auswirkungen auf die örtliche Wohnqualität und die Naherholung zu rechnen ist. Einerseits steigert sich somit der Naherholungswert des Plangebiets für die angrenzenden Stadtteile. Andererseits ergeben sich auch negative Aspekte aus der Neubesiedelung. Zum Beispiel kann eine Erhöhung der Verkehrsbelastung prinzipiell zu einer Wohnqualitätsminderung und zu gesundheitsschädlichen Lärmbelastungen führen. Die Folgen der erhöhten Verkehrsbelastung werden jedoch durch geplante umfangreiche Maßnahmen zur Lärminderung, insbesondere Anordnung von Tempo 30, Errichtung von Schallschutzwänden entlang der Bahnstrecke und durch objektbezogenen Schallschutz, wirksam minimiert. In der Summe ist daher mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen der Planung auf die örtliche Wohnqualität und die Naherholung zu rechnen

Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Bei baulichen Maßnahmen ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in einem frühzeitigen Stadium der Planung zu beteiligen, das Hessische Denkmalschutzgesetz und die hierzu ergangenen Ausführungsbestimmungen sind zu beachten. Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet vor.

Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Eingriffsregelung: Als Ausgleich für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie weitere Maßnahmen z. B. Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Darüber hinaus ist aufgrund der Eingriffe in geschützte Biotop gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG (Sandtrockenrasen) im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung bereits ein Ausgleichsbedarf entstanden, der gemäß einer im Oktober 2020 bereits erteilten biotopschutzrechtlichen Genehmigung durch externe Maßnahmen kompensiert wird.

Prognose und Alternativen: Bei Nicht-Durchführung der Planung würden die derzeit vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen voraussichtlich zunächst bestehen bleiben und sich teilflächig durch die natürliche Sukzession zu Ruderalfluren und später zu Gebüsch oder Wald entwickeln. Die derzeit vorhandene Bebauung und großflächige Versiegelung im Norden und Südwesten würde dagegen weitgehend fortbestehen, sodass eine erhebliche Verbesserung des Umweltzustands hier nicht erkennbar ist. Für die wertvolleren Biotoptypen, insbesondere die Sandtrockenrasen des Reptilienhabitats, ist jedoch mittelfristig von einer zunehmenden Ruderalisierung und Verbuschung durch mangelnde Pflege und damit von einer schleichenden Verschlechterung auszugehen. In der Summe wäre daher insgesamt weder mit einer deutlichen Verbesserung noch mit einer erheblichen Verschlechterung des Umweltzustands zu rechnen. Durch die Ausschöpfung bzw. Umwandlung bisheriger militärischer Liegenschaften (Konversion) und die planungsrechtliche Erhöhung der baulichen

Dichte bereits vorbelasteter Flächen unter Beachtung naturschutzrechtlicher Vorgaben können neue Nutzungspotenziale erschlossen werden. Im Innenbereich stehen für eine derartige geplante Nutzung keine Alternativen zu Verfügung. Dadurch kann der Umfang der erforderlichen Siedlungserweiterung im derzeitigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich deutlich reduziert werden.

Überwachung der Umweltauswirkungen: Im Rahmen des Monitorings erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Zur Sicherstellung der Verträglichkeit mit den Zielen der Natura-2000-Verordnung wurde die Natura-2000-Verträglichkeitsprognose in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt überarbeitet und ergänzt. In diesem Zusammenhang wurde insbesondere auf die Erhaltungsziele aller für die Schutzgebiete relevanten Vogelarten und Lebensraumtypen sowie auf die Vermeidung von Störungen, Zerschneidungswirkungen und stofflichen Einträgen auf diese näher eingegangen. In der Zusammenschau lässt sich feststellen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des FFH- und Vogelschutzgebiets Nr. 6019-302 „*In den Rödern bei Babenhausen*“ durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Die Durchführung einer noch umfassenderen Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG in Verbindung mit § 32 HeNatG wurde daraufhin nicht erforderlich.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB vorgetragenen Anregungen betreffen

- die im Bereich der ehem. Kaserne noch vorhandenen und nach § 30 BNatSchG geschützten Sandmager-
rasenfragmente (diese werden aufgenommen und nach dem Rückbau der ehem. Landebahn dort einge-
bracht),
- besonders und streng geschützte Tierarten (für diese wird u.a. im Bereich der Grünflächen ein Reptilien-
und ein Amphibienhabitat angelegt, deren Sicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan „Kaisergärten“
erfolgt),
- die Umsetzung der im Zuge des Heilungsverfahrens zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für
weitere geschützte Arten (hierzu sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde je eine externe
Ausgleichsfläche für Feldlerche und Heidelerche sowie innerhalb des Plangebiets zusätzliche Nisthilfen für
Star, Turmfalke und Breitflügelfledermaus vorgesehen; die Maßnahmen werden vertraglich gesichert),
- die Pflanzqualität und Artenauswahl der geplanten Baumanpflanzungen (hier wurden einzelne Anpassungen
in den textlichen Festsetzungen vorgenommen),
- die Waldrandlage im Nordosten (hier wurde im Januar 2020 eine Genehmigung zur Rodung und Umwand-
lung beantragt und im Februar 2020 erteilt) sowie ein Waldrandbereich am Straßenanschluss im Südwesten
(Knotenpunkt 9 an der Schaafheimer Straße; hier wurde die Umwandlungsgenehmigung im Mai 2021 bean-
tragt und im September 2021 erteilt),
- die Versickerung von Niederschlagswasser (im Vollzug des Bebauungsplans wird ein Entwässerungskon-
zept zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser erarbeitet und mit der zuständigen Wasserbehörde
abgestimmt und zur Genehmigung vorgelegt),
- das benachbarte Vogelschutz- und FFH-Gebiet „In den Rödern bei Babenhausen“ (durch die Aufgabe des
zwischenliegenden Sonderlandeplatzes und den Rückbau der Landebahn wird ein zusätzlicher Puffer ent-
stehen; die Natura-2000-Prognose wurde um weitere relevante Arten ergänzt, wobei eine Beeinträchtigung
der Schutzziele im Ergebnis weiterhin ausgeschlossen werden kann),
- den Schutz der zukünftigen Nutzer vor Lärmimmissionen (durch Maßnahmen des aktiven und passiven
Schallschutzes wird der Schallschutz gegenüber der Aschaffener Straße erreicht; für das

Gewerbegebiet wird eine Emissionskontingentierung festgesetzt; zwischen dem Schwimmbad und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet werden eine Schallschutzwand gebaut und objektbezogenen Maßnahmen vorgesehen; im Einwirkungsbereich des Nahversorgers werden objektbezogene Maßnahmen vorgesehen),

- den Schutz angrenzender Wohnbebauung (durch eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße in das südlich angrenzende Baufeld im städtebaulichen Entwurf) und
- den Schutz der Anlieger der klassifizierten Straßen, soweit diese durch das planinduzierte Verkehrsaufkommen zusätzlich belastet werden (durch eine Optimierung des Bestandnetzes, die erfolgte Anordnung von Geschwindigkeitsreduzierungen auf der B 26 durch die Verkehrsbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg, die geplante Anordnung von Geschwindigkeitsreduzierungen auf der Schaafheimer Straße durch die Verkehrsbehörde der Stadt Babenhausen, den Bau von Lärmschutzwänden entlang der Bahn durch die DB InfraGo (ab 2028) und das Angebot zur Übernahme der Kosten für passive Schutzmaßnahmen durch die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH).

Alle Stellungnahmen mit umweltrelevanten Inhalten waren Gegenstand der Beratungen in den städtischen Gremien. Die öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander abgewogen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind nicht erst seit dem Aufstellungsbeschluss 2018, sondern schon im Zusammenhang mit der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes „grünkern“ der Arbeitsgemeinschaft metris architekten stadtplaner / Labor für urbane Orte und Prozesse im Rahmen des European-Wettbewerbes 2008, dem Rahmenplan 2011 und dessen Fortschreibung 2016 geprüft worden. Sie stehen nicht zur Verfügung. Vor daher konnte auch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für das Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.