

Stadt Babenhausen

28. teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90082-P
Stand: Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Lage und Bestandsbeschreibung des Änderungsgebietes.....	3
3.	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	6
3.1	Regionalplan Südhessen 2010	6
4.	Bestehender Flächennutzungsplan.....	6
5.	Planung	7
6.	Erschließung.....	10
7.	Ver- und Entsorgung.....	10
8.	Umweltprüfung	10
9.	Städtebauliche Daten	11

Anlage:

- Umweltbericht, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer,
Groß-Zimmern, Juli 2021

1. Ziel und Zweck der Planung

Durch die 28. teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Rechenzentrums geschaffen werden.

Zur Schaffung des Planungsrechtes stellt die Stadt den Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße 50 - 58“ auf. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird die 28. teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, da sich aus Anlass der Aufstellung des v. g. Bebauungsplanes die Ziele für die Flächennutzungsplanung konkretisiert haben.

Da die Aussagen des bisherigen Flächennutzungsplanes den vorher genannten planerischen Zielsetzungen teilweise widersprechen, ist eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch diesen 28. Änderungsplan erforderlich.

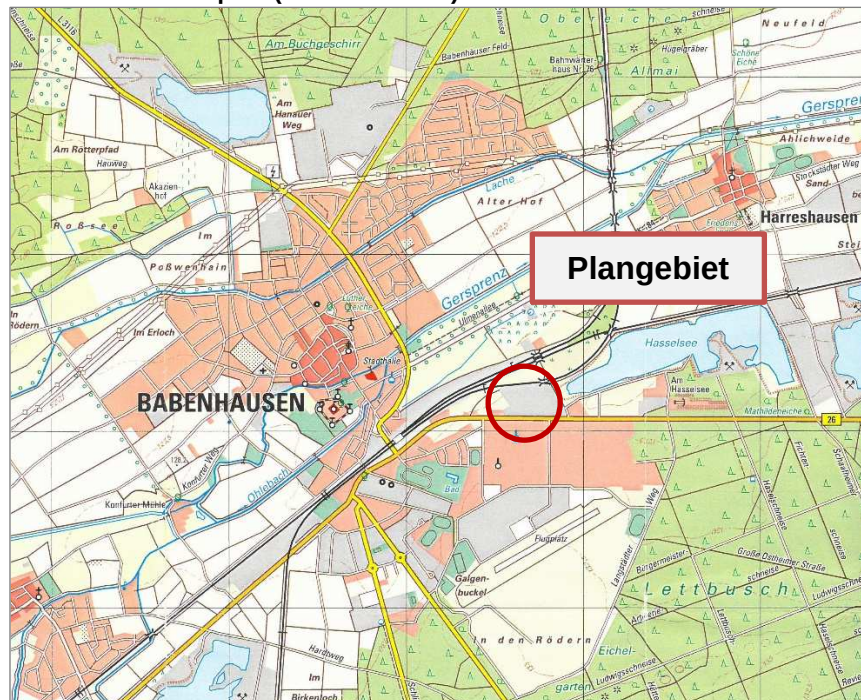
Das Aufstellungsverfahren wird mit Umweltprüfung durchgeführt.

2. Lage und Bestandsbeschreibung des Änderungsgebietes

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes liegt in der Kernstadt nördlich der Aschaffenburger Straße (B 26) und südlich der Bahnlinien Darmstadt – Aschaffenburg bzw. Erbach – Hanau.

Die Lage des Änderungsgebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Abb. 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Ausschnitt aus TK25, Blatt 6019

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,9 ha. Es stellt sich als überwiegend versiegelte gewerbliche Brachfläche dar. Geprägt ist das Plangebiet durch die direkte Lage an der Aschaffenburg Straße (B 26) in Gegenlage zu der ehemaligen Kaserne. Auf der Fläche sind mehrere teils mehrgeschossige gewerblich genutzte Gebäude bzw. Hallen sowie Lager- und Abstellflächen vorhanden. Die anthropogene Prägung des Plangebietes begründet sich durch die ursprüngliche Nutzung. So wurde die Fläche in der Vergangenheit überwiegend durch ein Betonwerk genutzt. Ein geringer Teil der Gebäude wird auch heute noch durch verschiedene Firmen gewerblich genutzt.

Abb. 2 Luftbild



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Umfeld des Plangebietes wird städtebaulich durch die sich gegenüber befindliche, ehemalige Kaserne geprägt, deren bauliche Anlagen, einschließlich Wasserturm, als Baudenkmäler unter Schutz stehen.

Auf dem östlich des Plangebietes angrenzenden Grundstück ist ebenfalls ein Gewerbebetrieb ansässig, unmittelbar westlich grenzen gemischt genutzte Gebäude an.

Im Bereich der angrenzenden Aschaffenburg Straße bestehen innerhalb des Plangebietes zwei ehemalige, ungenutzte Wohnhäuser, deren Gartenflächen einer Sukzession unterliegen und daher verwildert sind. Im Nordosten und im Westen der Planungsfläche bestehen kleinräumige Bereiche, die durch Baum- und Strauchbestände geprägt werden. Auch zwischen den zum Teil noch genutzten Gebäuden bzw. Hallen bestehen vereinzelte kleine Grünflächen, die sich teilweise als verwilderte Sukzessionsbereiche darstellen.

Wie bereits erwähnt, grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet die Eisenbahnlinie Erbach - Hanau an. Die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegende Bahnstrecke verläuft in Höhenlage zum Plangebiet, wobei die Böschungsflächen mit trockenheitsgeprägter Ruderalvegetation und vereinzelten Baumbeständen bewachsen sind.

Westlich bzw. nordwestlich angelagert an das Plangebiet bestehen weitere gehölz-betonte Sukzessionsflächen, die wohl ehemals als Gartenflächen genutzt wurden.

Nordöstlich erstreckt sich ein Freizeitgelände - Angelsport, südöstlich - in Zuordnung zur Aschaffenburger Straße - bestehen wiederum bebaute Bereiche, wobei es sich hier um eine gewerbliche Nutzung handelt.

Wie bereits kurz angesprochen, liegt südlich der B 26 das ehemalige Kasernengelände, welches in jüngster Zeit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ bzw. die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes überplant wurde.

Gemäß den vorhandenen Nutzungen und Biotopstrukturen innerhalb der hier vorliegenden Planungsfläche bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu erörtern, dass der überwiegende Teil der Flächen einer starken anthropogenen Überprägung und damit Entwertung im Bereich „Natur und Landschaft“ unterliegt. Diese weitgehende Entwertung begründet sich aus der ehemaligen Nutzung dieser Flächen als Betonwerk.

Das Plangebiet betrifft direkt keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgegenstände entsprechend §§ 20 - 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Norden bzw. Nordwesten, in einer Entfernung von ca. 140 m vom Plangebiet, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“. Auswirkungen hierauf sind durch die vorliegende Planung nicht erkennbar. Ebenso sind keine Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet „In den Rödern bei Babenhausen“ südlich des bisherigen Kasernengeländes erkennbar.

Der Geltungsbereich der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des amtlich festgestellten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Harreshausen des Zweckverbandes Gruppenwerk (ZVG) Dieburg.

Laut der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu Hessen) liegt das Plangebiet zudem innerhalb eines sich derzeit im Festsetzungsverfahren befindenden Trinkwasserschutzgebietes (Zone III A) für die Gewinnungsanlagen Brunnen XIV-XIX des Zweckverbandes Gruppenwasserwerks Dieburg.

Heilquellenschutzzone sind von der Planung nicht betroffen. Auch werden durch die Planung keine Oberflächengewässer tangiert.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet nach einem Hochwasserrisikomanagementplan.

Gemäß dem Bodenviewer Hessen treten im Plangebiet Böden aus Terrassensedimenten bzw. Braunerden auf. Aufgrund der langjährigen Nutzung des Gebietes ist bezüglich des Bodens mit starken Veränderungen im Bereich der natürlichen Bodenhorizonte zu rechnen.

3. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

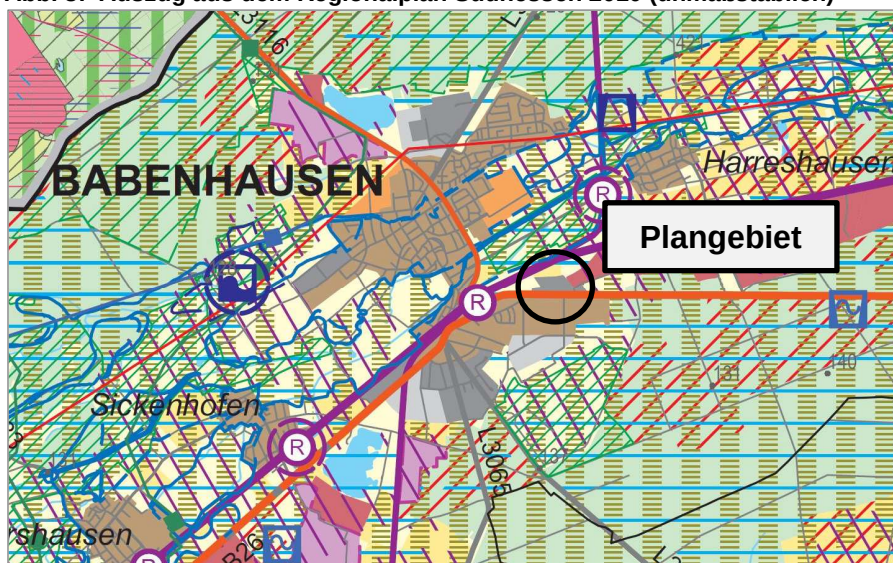
3.1 Regionalplan Südhessen 2010

In dem Regionalplan Südhessen 2010 wird das Plangebiet überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen.

Es werden zudem zwei weitere regionalplanerische Zielsetzungen von der Planung tangiert:

- „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ im Norden
- „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ im Westen.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Stellungnahme vom 11.03.2021 mitgeteilt, dass gegen die Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

4. Bestehender Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen stellt innerhalb des Geltungsbereiches als Bodennutzung eine „Gewerbliche Baufläche“ dar.

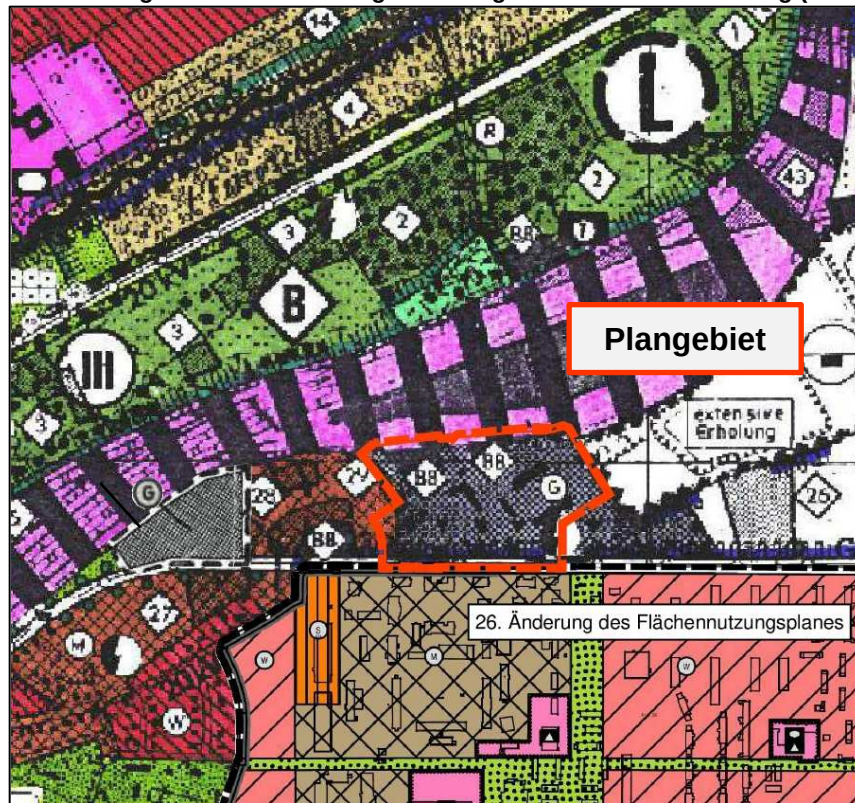
Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung folgende ergänzende Darstellungen:

- Ver- bzw. Entsorgungsflächen - Elektrizität
- Fläche für Nutzungsbeschränkungen bzw. Schutzvorkehrungen.

Zudem beinhaltet der Flächennutzungsplan eine nachrichtliche Übernahme hinsichtlich eines Wasserschutzgebietes und einen Hinweis zu „Flächen, bei denen Bodenbelastungen zu vermuten sind“.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen mit 14. und 26. Änderung und mit Darstellung des Plangebietes der 28. Änderung (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Babenhausen Flächennutzungsplan

Unmittelbar an den Geltungsbereich der vorliegenden 28. Flächennutzungsplanänderung grenzt der Geltungsbereich der 26. Flächennutzungsplanänderung mit dem Nutzungskonzept für die Konversion des bisherigen Kasernengeländes in das gemischt genutzte Quartier „Kaisergärten“ an. Dieses Konzept stellt im Rahmen der 26. teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung hier in Gegenlage zu dem geplanten Rechenzentrum eine „Gemischte Baufläche“ dar.

Die 28. teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung soll innerhalb ihres Geltungsbereiches alle Darstellungen des derzeitigen Flächennutzungsplanes ersetzen.

5. Planung

In der vorliegenden 28. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung hinsichtlich der zukünftigen Nutzung geändert. So stellt die vorliegende 28. Änderung als Ersatz für die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ des bisherigen Flächennutzungsplanes nun eine „Sonderbaufläche - Rechenzentrum“ dar, um so die Ansiedlung eines Rechenzentrums zu ermöglichen.

Hervorgerufen durch die Wandlung der Gesellschaft von der Industrie- zur Wissens- und Informationsgesellschaft und die Entwicklung in der Technologie gewinnt die Digitalisierung, also auch die IT- Dienstleistungsbranche immer mehr an Bedeutung.

Daher wird heute auf internationaler und nationaler Ebene verstärkt am Ausbau einer entsprechenden Infrastruktur gearbeitet.

Bei der Standortwahl spielte auch die räumliche Nähe (ca. 35 km) zu Frankfurt am Main, nach London der zweitwichtigste Rechenzentrumstandort mit dem größten bzw. wichtigsten Internetknoten in Europa (DE-CIX), eine wesentliche Rolle. Somit besitzt Frankfurt bzw. das Rhein-Main-Gebiet ein hohes Standortpotential für größere Rechenzentren. Die Sicherheit innerhalb der Wirtschaft, Politik, Stromversorgung und gute Konnektivität zu Datennetzen durch DE-CIX stellen die Basis für diese mögliche Entwicklung.

Die Sicherheit bezüglich der Stromversorgung ist entscheidend bei der Standortwahl für solche Rechenzentren. Die gesicherte Stromversorgung in Babenhausen begünstigte die Wahl dieses Standortes.

Durch die Realisierung des Projektes werden voraussichtlich 80 – 120 Arbeitsplätze entstehen. Vorgesehen ist eine Nutzung rund um die Uhr.

Das Rechenzentrum besteht aus insgesamt drei baulichen Nutzungen:

- ❖ einem Rechenzentrumsgebäude mit Datenhallen und der Notstromversorgung
- ❖ einer Umspannstation
- ❖ einem Büro- bzw. Verwaltungsgebäude mit Sicherheits- und Kontrollbereich,

die insgesamt als „Sonderbaufläche - Rechenzentrum“ dargestellt werden.

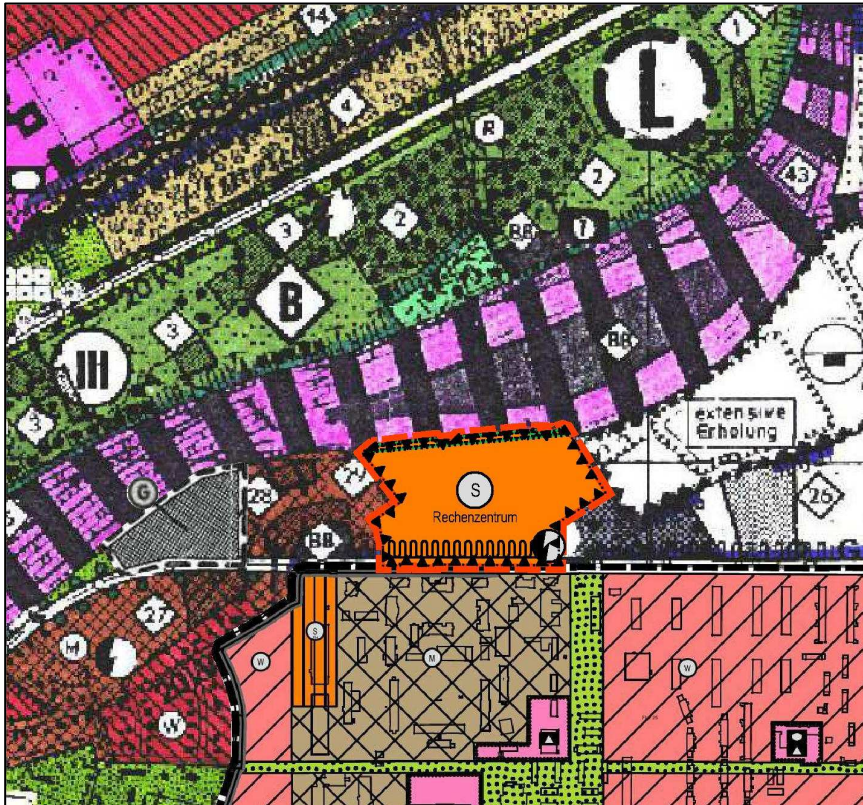
Ein Rechenzentrum stellt zwar eine gewerbliche Nutzung dar und wäre auch in einer gewerblichen Baufläche zulässig. Hierzu ist ergänzend auszuführen, dass von Seiten der Stadt an dieser Stelle des Stadtgebietes nur ein bestimmter Typ eines Gewerbebetriebes, nämlich ein Rechenzentrum und keine sonstigen Gewerbebetriebe entstehen sollen. Dies wäre an dieser Stelle wegen der mit anderen Gewerbebetrieben verbundenen höheren Verkehrsbelastung für die Verkehrsabwicklung auf der B 26 (Aschaffener Straße) - auch im Hinblick auf die Bauflächenentwicklung nach der 26. Flächennutzungsplanänderung - nicht vertretbar und nur vor diesem Hintergrund ist auch die mit einem Rechenzentrum üblicherweise verbundene Gebäudekubatur akzeptabel. Damit sind alle anderen gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle ausgeschlossen. Dies begründet dann, dass hier kein allgemeines Gewerbegebiet, sondern bauplanungsrechtlich eine Sonderbaufläche für ein Rechenzentrum notwendig ist. In der verbindlichen Bauleitplanung wäre nämlich eine Gewerbegebietsfestsetzung mit einer solch eingeschränkten Nutzung bauplanungsrechtlich unzulässig.

Daher ist auch auf Ebene der Flächennutzungsplanung hier die Darstellung einer „Sonderbaufläche -Rechenzentrum“ erforderlich.

Der Standort des Rechenzentrums an der B 26 ist aufgrund der Sicherheitsanforderungen des Investors und aufgrund der erforderlichen 110kV-Stromversorgung im Stadtgebiet alternativlos.

Die geplante Darstellung ist der nachfolgenden Abbildung 5 zu entnehmen:

Abb. 5: Darstellungen der vorliegenden 28. teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Babenhausen Flächennutzungsplan

Vor dem Hintergrund der Nachbarschaft zu den südlich der Aschaffenburger Straße geplanten Nutzungen insbesondere der Wohnbauflächen erfolgt darüber hinaus für das Änderungsgebiet die Darstellung als „Fläche für Nutzungsbeschränkungen bzw. Schutzvorkehrungen“. Die immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Die bestehende Trafostation im Südosten des Plangebietes wird weiterhin symbolhaft dargestellt.

Die Stadt verfügt über ausreichend gewerbliche Bauflächen, sodass die Änderung der Darstellung in „Sonderbaufläche - Rechenzentrum“ zu keinen Beeinträchtigungen der Entwicklung der gewerblich genutzten Flächen in Babenhausen führt. Vor allem durch die im Bereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen neuen Gewerbeflächen besteht Potential für weitere gewerbliche Entwicklungen.

Da die Bodenbelastungen auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes vor einigen Jahren fachtechnisch untersucht wurden und der Altlastenverdacht für das ehemalige Betonwerk durch die Bodenschutzbehörde aufgehoben wurde und kein weiterer Handlungsbedarf bei einer gewerblichen Nachnutzung besteht, ist kein weiterer Hinweis auf Bodenbelastungen mehr erforderlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine stark anthropogen genutzte bzw. veränderte Fläche. Durch die Reaktivierung dieser Flächen wird eine Versiegelung von unbebauten Außenbereichsflächen vermieden. Hierdurch erfolgt eine erhebliche Minimierung von zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, insbesondere in das Schutzgut „Boden“ sowie das Schutzgut „Fläche“.

Aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Bebauungsplan „Aschaffener Straße 50-58“ ergibt sich das Erfordernis zur Neuanlage eines umfangreichen Zauneidechsenbiotopes entlang der Bahnlinie. Die Flächennutzungsplanung reagiert darauf mit der Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ am Nordrand der Sonderbaufläche.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraße (B 26).

Durch das geplante Vorhaben innerhalb der in der vorliegenden 28. Flächennutzungsplanänderung dargestellten „Sonderbaufläche - Rechenzentrum“ ist keine Zunahme des Verkehrs auf der B 26 zu erwarten, vielmehr ist gegenüber der bislang zulässigen gewerblichen Nutzung nicht mit einem Verkehrsanstieg zu rechnen. Genauere Angaben bezüglich des bestehenden Verkehrs und der Leistungsfähigkeit der Aschaffener Straße (B 26) können im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße 50 - 58“ der hierzu erstellten Verkehrsuntersuchung, die dem v. g. Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist, entnommen werden.

7. Ver- und Entsorgung

Aufgrund der ehemaligen baulichen Nutzung ist das Plangebiet bereits an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße 50 - 58“ wird die Planung der Ver- und Entsorgung weiter erläutert.

Für das Änderungsgebiet ist mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen.

8. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für den vorliegenden Bauleitplan im weiteren Planverfahren zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie die geplanten Maßnahmen zu deren Vermeidung, Verringerung und Ausgleich ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Dabei erfolgt entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB bei den zu erstellenden Umweltprüfungen für die hier vorliegende 28. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Aschaffenburg Straße 50 - 58“ eine inhaltliche Abschtichung, um so Mehrfachprüfungen zu vermeiden.

Der Umweltbericht zur 28. Änderung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist ein gesonderter Teil der vorliegenden Begründung und ist dieser Begründung dementsprechend beige-fügt.

Die übrigen Untersuchungen, die für den Bebauungsplan „Aschaffenburg Straße 50 - 58“ erstellt wurden, wie Regelungen zur Erschließung sowie zu den vorgesehenen CEF- und Vermeidungsmaßnahmen berühren nicht unmittelbar die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Hier kann auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen werden.

9. Städtebauliche Daten

Sonderbaufläche - Rechenzentrum

4,9 ha

Anlage