

Stadt Babenhausen

Kernstadt

Bebauungsplan „Aschaffener Straße 50 - 58“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauen 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	4
2.	Verfahren.....	4
3.	Lage und Bestandsbeschreibung des Plangebietes.....	5
4.	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	11
4.1	Regionalplan Südhessen 2010	11
4.2	Flächennutzungsplan.....	12
4.3	Bestehendes Baurecht	14
5.	Planung	16
5.1	Projektbeschreibung	16
5.2	Festsetzungen	18
6.	Verkehr.....	23
7.	Ver- und Entsorgung.....	26
8.	Bodenbelastungen / Kampfmittel / Aufschüttungen.....	28
9.	Immissionsschutz	29
10.	Umweltprüfung	33
11.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	33
12.	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	34
13.	Umsetzung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Sicherung der erforderlichen Maßnahmenflächen.....	35
14.	Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften, Vermerke.....	35
15.	Hinweise	35
16.	Regelungen des Städtebaulichen Vertrages.....	35
17.	Städtebauliche Daten	36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtsplan. Lage der Teilpläne	5
Abb. 2:	Räumlicher Geltungsbereich - Teilplan A	6
Abb. 3:	Räumlicher Geltungsbereich - Teilplan B	6
Abb. 4:	Luftbild - Teilplan A	7
Abb. 5:	Nordrand des Plangebietes mit Odenwaldbahn	8
Abb. 6:	Blick ins Plangebiet mit Fremdwerbearanlagen.....	8
Abb. 7:	B 26 mit Blick auf die historische Kaserne	9
Abb. 8:	Luftbild - Teilplan B	10
Abb. 9:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 für den Teilplan A	11
Abb. 10:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 für den Teilplan B	12
Abb. 11:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen für den Teilplan A mit 14. und 26. Änderung mit Abgrenzung des Plangebietes	13
Abb. 12:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen für den Teilplan B.....	13
Abb. 13:	Zusammenstellung der benachbarten bzw. in der Umgebung liegenden Bebauungspläne.....	15
Abb. 14:	Lageplan Rechenzentrum	17
Abb. 15:	Geplantes Zauneidechsenhabitat.....	23
Abb. 16:	Teilflächen innerhalb des Gebietes	30

Anlagenverzeichnis

1. planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer: Umweltbericht, Juli 2021
2. Freudl VERKEHRSPLANUNG: „Bebauungsplan ‚Aschaffener Straße 50 - 58‘
Verkehrsuntersuchung“, 05. August 2020
3. CDM Smith Consult GmbH, Bickenbach: Bericht zur Berücksichtigung von wasser-
wirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Projekt-Nr.: 254825, Bericht-Nr.: 01,
01.12.2020

1. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die brachliegende Fläche eines ehemaligen Betonwerkes als Standort für ein Rechenzentrum nutzbar zu machen.

Es besteht durch ein amerikanisches IT-Unternehmen als Projektträger die Absicht, hier ein Rechenzentrum (Babenhausen-Data-Center) zu errichten. Hierzu sind der Abriss aller bisher bestehenden Gebäude im Plangebiet vorgesehen und die Neuerrichtung eines Rechenzentrums sowie eines Bürogebäudes mit den notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen angedacht. Das vorgesehene Rechenzentrum soll im nördlichen Teil des ehemaligen Firmengeländes, entlang der Bahnlinie, errichtet werden, nach Süden zur Aschaffenburg Straße hin sollen das Bürogebäude und die notwendigen Stellplätze und Freiflächen angeordnet werden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt, im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), eine teilbereichsbezogene Flächennutzungsplanänderung. Hierzu wird die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die derzeit als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellte Fläche soll dabei zu einer „Sonderbaufläche – Rechenzentrum“ umgewidmet werden.

2. Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.05.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der projektbezogene Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB mit Umweltprüfung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

Die Beteiligung der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.09.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 19.09.2020 bis 09.10.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.01.2021 bis 12.03.2021.

Es wurde eine eingeschränkte erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2021 durchgeführt, da sich die externe Ausgleichsfläche im Teilplan B geändert hat.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Aschaffenburg Straße 50 - 58“ am 15.07.2021 als Satzung beschlossen.

3. Lage und Bestandsbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst nicht nur die Fläche für das eigentliche neue Rechenzentrum, sondern auch eine weitere Fläche zum Ausgleich von Eingriffen.

Der Baugebietsteil des Plangebietes liegt im östlichen Teil der Gemarkung Babenhausen nördlich der Aschaffener Straße (B 26) und südlich der Bahnlinien Darmstadt – Aschaffenburg bzw. Erbach – Hanau, die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Hergershausen südlich der Bahnlinie Darmstadt - Aschaffenburg.

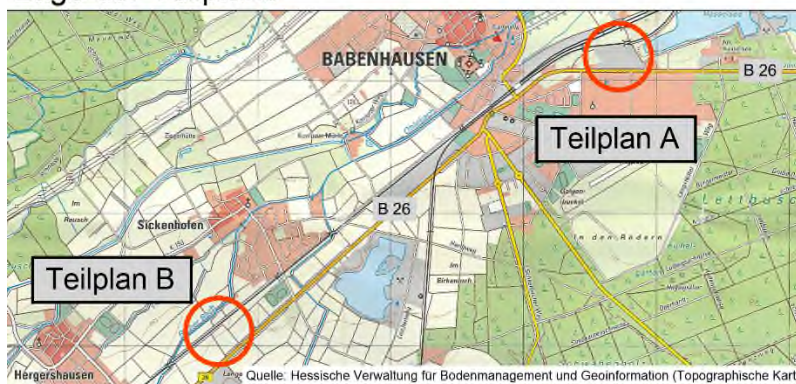
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst daher 2 Teilgebiete: Der Teilplan A mit dem Baugebiet liegt in der Gemarkung Babenhausen und umfasst in Flur 2 das Flurstück 118 sowie in Flur 25 die Flurstücke Nr. 13, 16/2, 18, 19, 22/1 und 24.

Der Teilplan B mit der Ausgleichsfläche umfasst das Flurstück Gemarkung Hergershausen, Flur 3 Nr. 16/1 tlw. sowie 17/1 tlw.

Die räumlichen Geltungsbereiche sind den nachfolgenden Übersichtskarten zu entnehmen.

Abb. 1: Übersichtsplan. Lage der Teilpläne (unmaßstäblich)

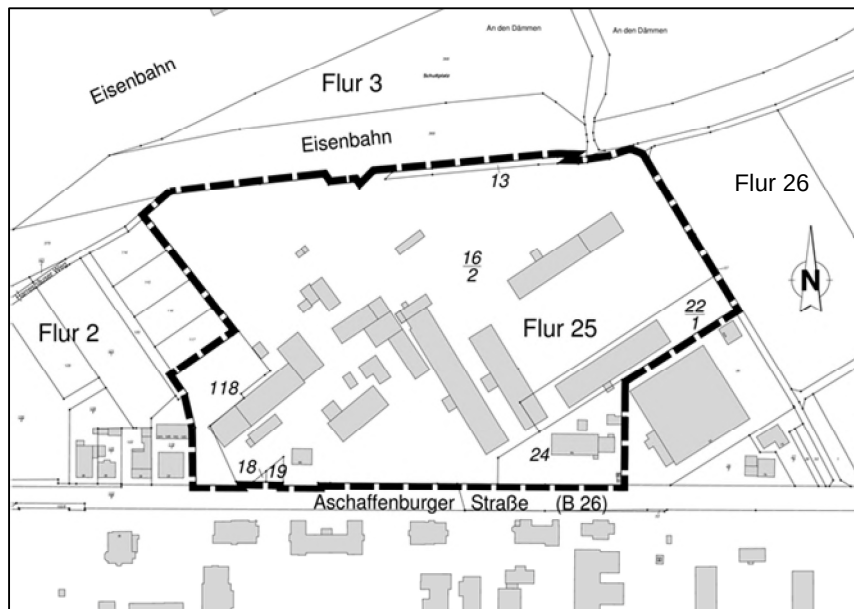
Lage der Teilpläne



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

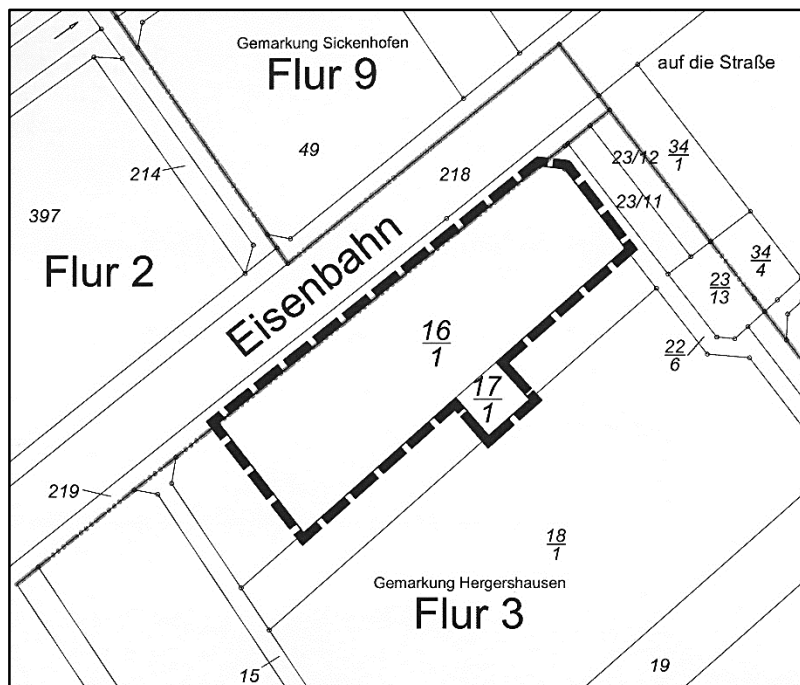
Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 5,2 ha, wobei der Teilplan A eine Fläche von ca. 4,9 ha und der Teilplan B eine Fläche von ca. 0,3 ha umfasst.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich - Teilplan A



Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich - Teilplan B
(unterbrochene schwarze Linie)



Quelle: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Teilplan A

Bei Betrachtung der dem vorliegenden Bebauungsplan beigelegten Bestandskarte wird ersichtlich, dass der Teilplan A des Plangebietes überwiegend versiegelt ist. Geprägt wird das Gebiet durch die Lage an der Bundesstraße (B 26) und die räumliche Nähe zur südlich angrenzenden ehemaligen Kaserne.

Auf der Planungsfläche sind mehrere gewerblich genutzte Gebäude bzw. Hallen sowie Lager- und Abstellflächen vorhanden. Die anthropogene Prägung des Plangebietes liegt in der bisherigen Nutzung dieses Gebietes begründet. In der Vergangenheit wurde die Fläche größtenteils von einem Betonwerk genutzt. Ein Teil der Gebäude wird derzeit noch gewerblich genutzt. Die bestehenden Nutzungsstrukturen werden aus dem nachfolgenden Luftbild deutlich.

Abb. 4: Luftbild - Teilplan A



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Zwischen den bebauten und versiegelten Flächen und der nördlich angrenzenden Eisenbahnlinie der Odenwaldbahn (außerhalb des Plangeltungsbereichs) besteht eine Zone, die in der Bestandskarte als offener, sandiger Boden - überwiegend vegetationsfrei eingestuft wurde. In den Übergangsbereichen bzw. Randbereichen dieser offenen Bodenstruktur ist das Aufkommen von trockenheitsgeprägten Ruderalfluren zu verzeichnen.

Im Bereich der angrenzenden Aschaffener Straße bestehen zwei ehemalige Wohnhäuser (Aschaffener Straße 50 und 58), deren Gartenflächen einer Sukzession unterliegen und somit im Rahmen der Einstufung als „Verwilderte Gärten - Grünfläche“ mit starker Sukzessionsdynamik zu beschreiben sind. Im Nordosten sowie im Westen des Plangebietes bestehen Flächen, die durch vorhandene Baum- und Strauchbestände geprägt werden. Auch zwischen den vorhandenen 5 m bis 13 m hohen Altgebäuden bestehen noch kleinräumige Grünflächen, die sich teilweise als verwilderte Sukzessionsbereiche darstellen.

Wie bereits erwähnt, grenzen nördlich an den Plangeltungsbereich die Eisenbahnlinien Darmstadt - Aschaffenburg bzw. unmittelbar nördlich die Linie Erbach - Hanau (Odenwaldbahn) an. Die Bahnlinie nach Hanau verläuft in Höhenlage zum Plangebiet, wobei die Böschungsflächen mit einer trockenheitsgeprägten Ruderalvegetation und vereinzelt Baumbestand bewachsen sind.

Abb. 5: Nordrand des Plangebietes mit Odenwaldbahn



Quelle: Eigene Darstellung

Unmittelbar südlich angrenzend an den Teilplan A des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 26 bzw. Aschaffener Straße. Entlang der Straße sind mehrere großformatige Fremdwerbearbeiten vorhanden.

Abb. 6: Blick ins Plangebiet mit Fremdwerbearbeiten



Quelle: Eigene Darstellung

Westlich bzw. nordwestlich angelagert an das Plangebiet des Teilplanes A liegen Sukzessionsflächen (Aufwuchs mit Bäumen und Sträuchern), die wohl ehemals als

Gartenflächen genutzt wurden. Unmittelbar angelagert an die Aschaffener Straße liegen im Westen darüber hinaus noch bebaute Bereiche, die einer gemischten Nutzung u. a. auch Wohnen unterliegen.

Nordöstlich des Geltungsbereiches - lediglich getrennt durch einen Feldweg - grenzt ein Freizeitgelände - Angelsport - mit dem Haselsee an. Südöstlich bestehen wiederum bebaute Bereiche, wobei es sich hier um eine gewerbliche Nutzung bzw. Lagerfläche handelt.

Südlich der Bundesstraße 26 liegt das ehemalige Kasernengelände, welches in jüngster Zeit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ überplant wurde. Die dort planungsrechtlich festgesetzten Nutzungen werden unter Pkt. 4.3 der vorliegenden Begründung nochmals detailliert dargelegt.

Abb. 7: B 26 mit Blick auf die historische Kaserne



Quelle: Eigene Darstellung

Gemäß den vorhandenen Nutzungen und Biotopstrukturen innerhalb der Planungsfläche bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zusammenfassend festzustellen, dass der überwiegende Teil der Flächen einer starken anthropogenen Überprägung und damit Entwertung im Bereich „Natur und Landschaft“ unterliegt. Positiv zu bewerten sind die zum Teil vorhandenen Gehölzbestände im Randbereich, die unter ökologischen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten gewisse Funktionen erfüllen.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten solcher brachgefallenen Gewerbeflächen wird auf das artenschutzrechtliche Fachgutachten verwiesen, das den Umweltbericht beiliegt.

Der Teilplan A des Plangebietes betrifft keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgegenstände entsprechend §§ 20 - 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Norden bzw. Nordwesten, in einer Entfernung von ca. 140 m vom Gebiet, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“. Auswirkungen aus der Planung hierauf sind nicht erkennbar. Ebenso sind keine Auswirkungen

auf das Natura 2000- Gebiet „In den Rödern bei Babenhausen“ südlich des bisherigen Kasernengeländes erkennbar.

Der Teilplan A liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen Brunnen Harreshausen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk (ZVG) Dieburg.

Laut der interaktiven Karte des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu Hessen) liegt der Teilplan A zudem innerhalb des sich derzeit im Festsetzungsverfahren befindenden Trinkwasserschutzgebietes (Zone III A) des Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen XIV-XIX, ZV Dieburg.

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

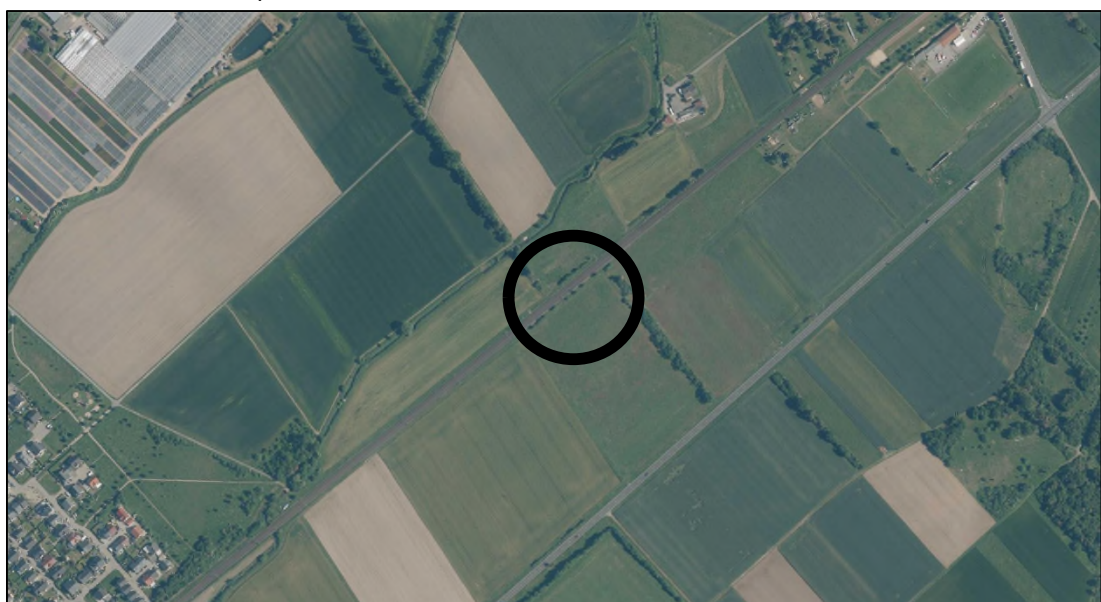
Das Plangebiet des Teilplanes A befindet sich weder in einem amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet nach einem Hochwasserrisikomanagementplan.

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

Teilplan B

Der Teilplan B ist unbebaut war bis vor kurzem durch eine ackerbauliche Nutzung geprägt.

Abb. 8: Luftbild - Teilplan B



Quelle: (Quelle <https://www.geoportal.hessen.de/>)

Der Teilplan B liegt in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Richer Baches (HQ100 nach HWG). Es sind Verbote gemäß § 78a Wasserhaushaltsgesetz einzuhalten.

Der westliche Teil des Teilplans B tangiert das sich im Festsetzungsverfahren befindende Trinkwasserschutzgebiet (Zone III A) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Der östliche Bereich befindet sich innerhalb des sich im Festsetzungsverfahren befindenden Trinkwasserschutzgebietes (Zone II) für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

4. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

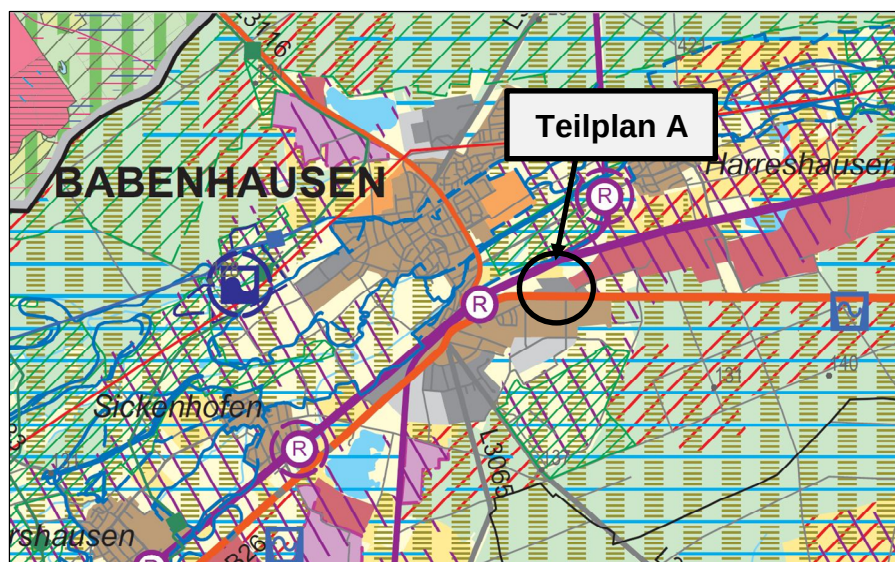
4.1 Regionalplan Südhessen 2010

In dem Regionalplan Südhessen 2010 wird der Teilplan A des Plangebietes überwiegend als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ ausgewiesen.

Zudem werden zwei weitere regionalplanerische Zielsetzungen von der Planung tangiert:

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

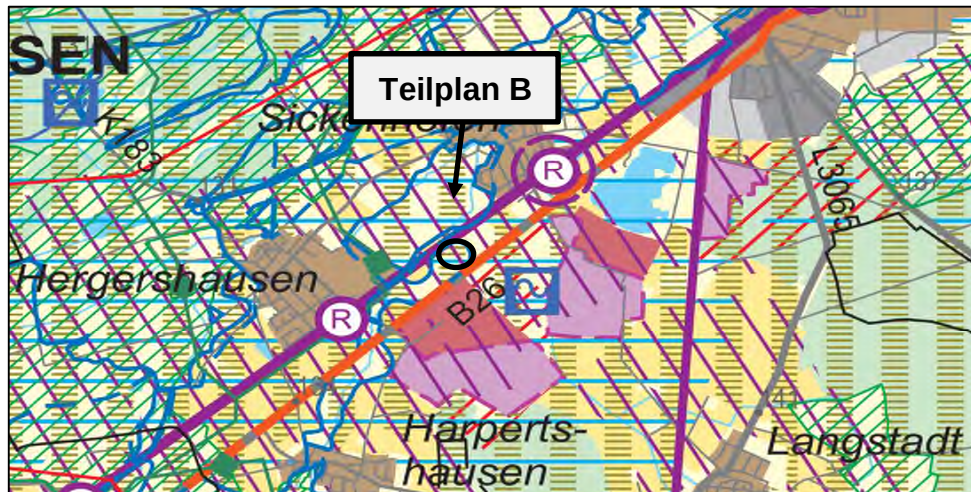
Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 für den Teilplan A (unmaßstäblich)



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Für den Teilplan B werden die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 für den Teilplan B (unmaßstäblich)



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Teilplan B ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ überlagert mit einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Zudem tangiert der Teilplan B ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Stellungnahmen vom 11.03.2021 sowie 27.05.2021 mitgeteilt, dass gegen die Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen

4.2 Flächennutzungsplan

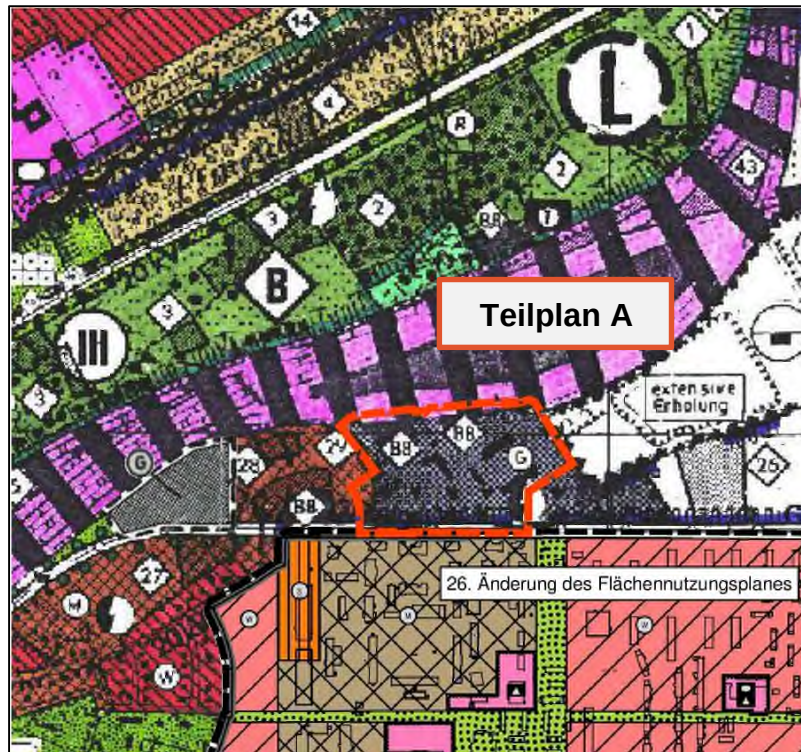
Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbliche Baufläche“ dar. Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches folgende Darstellungen:

- „Ver- bzw. Entsorgungsflächen“ – „Elektrizität“
- „Fläche für Nutzungsbeschränkungen bzw. Schutzvorkehrungen“.

Der Flächennutzungsplan beinhaltet darüber hinaus nachrichtliche Übernahmen hinsichtlich des Wasserschutzgebietes (Wasserschutzzone III) und einen Hinweis zu „Flächen, bei denen Bodenbelastungen zu vermuten sind“.

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

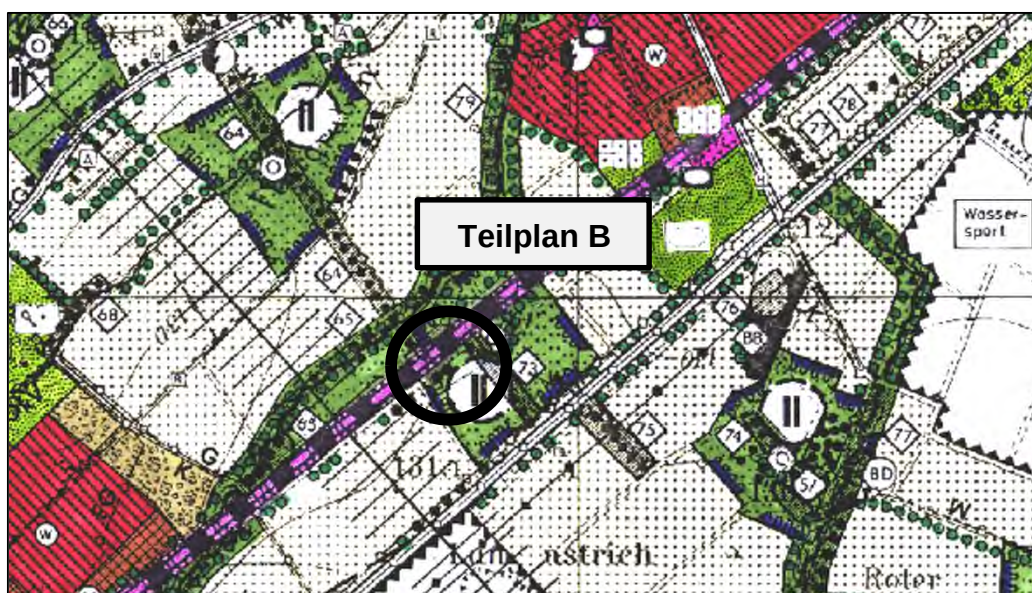
Abb. 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen für den Teilplan A mit 14. und 26. Änderung mit Abgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Babenhausen Flächennutzungsplan

Wie bereits unter Pkt. 1 der Begründung erörtert, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert bzw. angepasst.

Abb. 12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen für den Teilplan B (unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Babenhausen Flächennutzungsplan

Der Teilplan B ist im Flächennutzungsplan vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidewirtschaft“ dargestellt.

4.3 Bestehendes Baurecht

Bei dem Teilplan A des Plangebiet handelt es sich um Flächen, für die planungsrechtlich derzeit kein Bebauungsplan besteht.

Daher bedarf es zur Schaffung des Baurechtes für ein Rechenzentrum der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt an bzw. liegt in einer räumlichen Nähe zu fünf Bebauungsplänen. Diese werden nachfolgend kurz erläutert.

Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an den sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Kaisergärten“. Diese, südlich des Plangebietes liegende Fläche, wurde bis 2007 als Kaserne von den US-Streitkräften genutzt.

Die Stadt Babenhausen hat entschieden, dass über mehrere Jahre brach liegende Kasernenareal einer zivilen Nutzung zuzuführen. Planungsziel ist dabei die Entwicklung zu einem gemischt genutzten Stadtteil mit mehreren Wohngebieten, einem Kreativquartier bzw. Urbanem Gebiet und einem Gewerbegebiet sowie zur Nahversorgung.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind diverse Festsetzungen hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung vorgesehen:

- ❖ Allgemeines Wohngebiet (Teilbaugebiete mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,5; einer GFZ von 0,8, 1,2, 1,3 bzw. 2,0 mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse je nach Teilbaugebiet zwischen II bis VI)
- ❖ Urbanes Gebiet (GRZ: 0,6; GFZ: 0,6 / 1,2 / 1,8 mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse je nach Gebiet zwischen I bis IV)
- ❖ Gewerbegebiet (GRZ: 0,8; BMZ: 6,0)
- ❖ Sondergebiet großflächiger Einzelhandel; hier: Nahversorgung (GRZ: 0,6; GFZ: 0,6, Zahl der Vollgeschosse I)

Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes grenzt ein „Urbanes Gebiet“ bzw. Kreativquartier an. Dieses Gebiet umfasst den historischen Teil der ehemaligen Kaserne.

Westlich bzw. südwestlich des Plangebietes liegen weitere Geltungsbereiche rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

So liegt südwestlich des Geltungsbereichs das am 11.10.1971 beschlossene Bebauungsplangebiet „Am Felsenkeller Änderungsplan Nr. 1“. Innerhalb seines Geltungsbereiches weist dieser Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 aus.

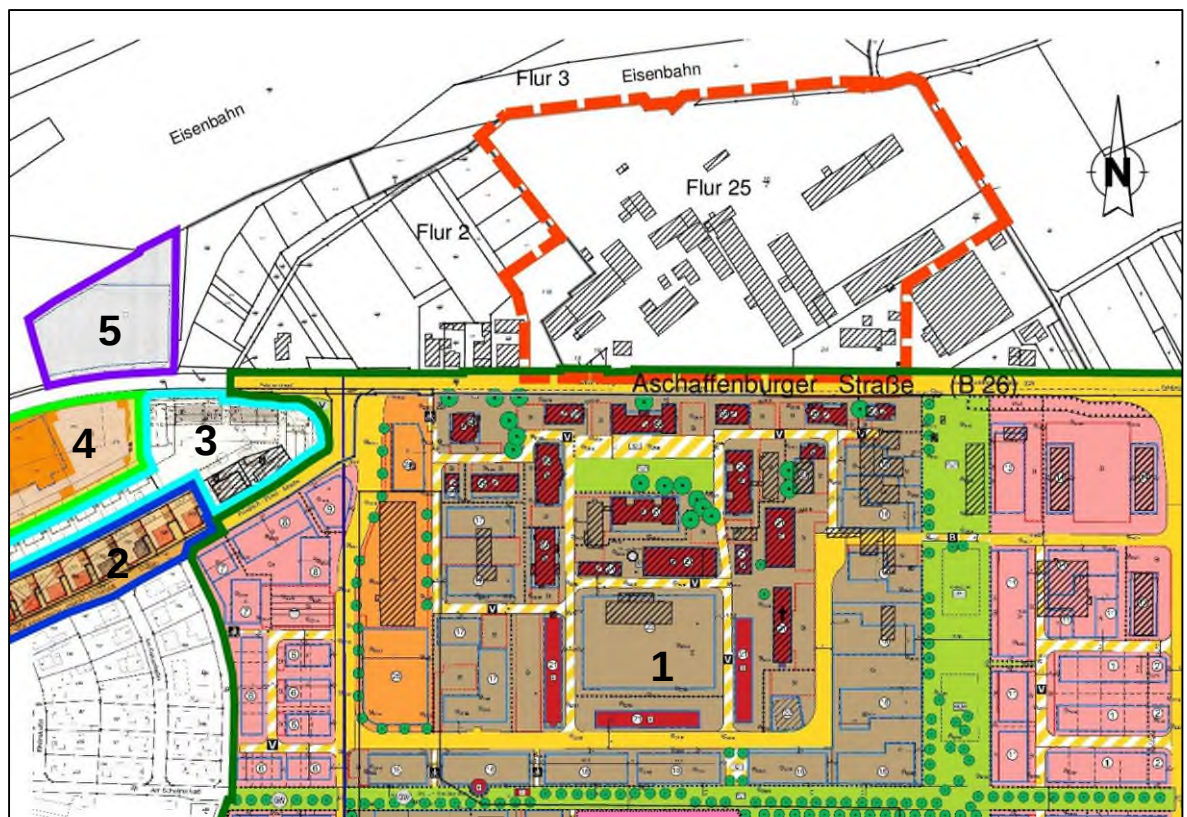
Am 07.08.1995 wurde der Bebauungsplan „Im Bruchborn“ mit den Festsetzungen „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ südlich der Aschaffener Straße und am 25.09.2014 der Bebauungsplan „VW-Qualifizierungszentrum-Bruchborn“ mit

der Festsetzung „Sondergebiet Schulung“ (mit einer GRZ von 0,8) als Satzung beschlossen. Diese zwei Bebauungspläne ersetzen in deren Geltungsbereichen den zuvor erwähnten Bebauungsplan „Am Felsenkeller Änderungsplan Nr. 1“ in allen seinen Festsetzungen.

Westlich des Bebauungsplangebietes „Aschaffener Straße 50 - 58“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet nördlich der Aschaffener Straße – Teil 1, 1. Änderung“, der am 13.10.2016 beschlossen wurde. Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wurde ein „Gewerbegebiet“ mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt. Auch wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, nämlich auf 11,0 m.

Zur besseren Übersicht der oben beschriebenen Bebauungspläne werden diese in nachfolgender Grafik nochmals zusammenfassend dargestellt.

Abb. 13: Zusammenstellung der benachbarten bzw. in der Umgebung liegenden Bebauungspläne



Legende

- 1 *Bebauungsplan „Kaisergärten“*
- 2 *Bebauungsplan „Am Felsenkeller Änderungsplan Nr. 1“*
- 3 *Bebauungsplan „Im Bruchborn“*



Bebauungsplan „VW Qualifizierungszentrum – Bruchborn“



Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich der Aschaffener Straße – Teil 1“ 1. Änderung



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße 50 - 58“

Quelle: Bebauungspläne „Kaisergärten“, „Am Felsenkeller Änderungsplan Nr. 1“, „Im Bruchborn“, „Gewerbegebiet nördlich der Aschaffener Straße – Teil 1“ 1. Änderung der Stadt Babenhausen

Der Teilplan B liegt im baulichen Außenbereich.

5. Planung

5.1 Projektbeschreibung

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 für Rechenzentren spielt auch die räumliche Nähe (ca. 35 km) zu Frankfurt am Main, nach London der zweitwichtigste Standort für Rechenzentren 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. Dabei soll der Schichtwechsel so organisiert werden, dass dieser nicht in die verkehrlichen Spitzenstunden auf der B 26 fällt.

Für die geplante Nutzung muss der auf der Planungsfläche derzeit bestehende Gebäude- und Anlagenbestand komplett abgerissen werden. Die derzeit hier noch bestehenden Nutzungen werden verlagert.

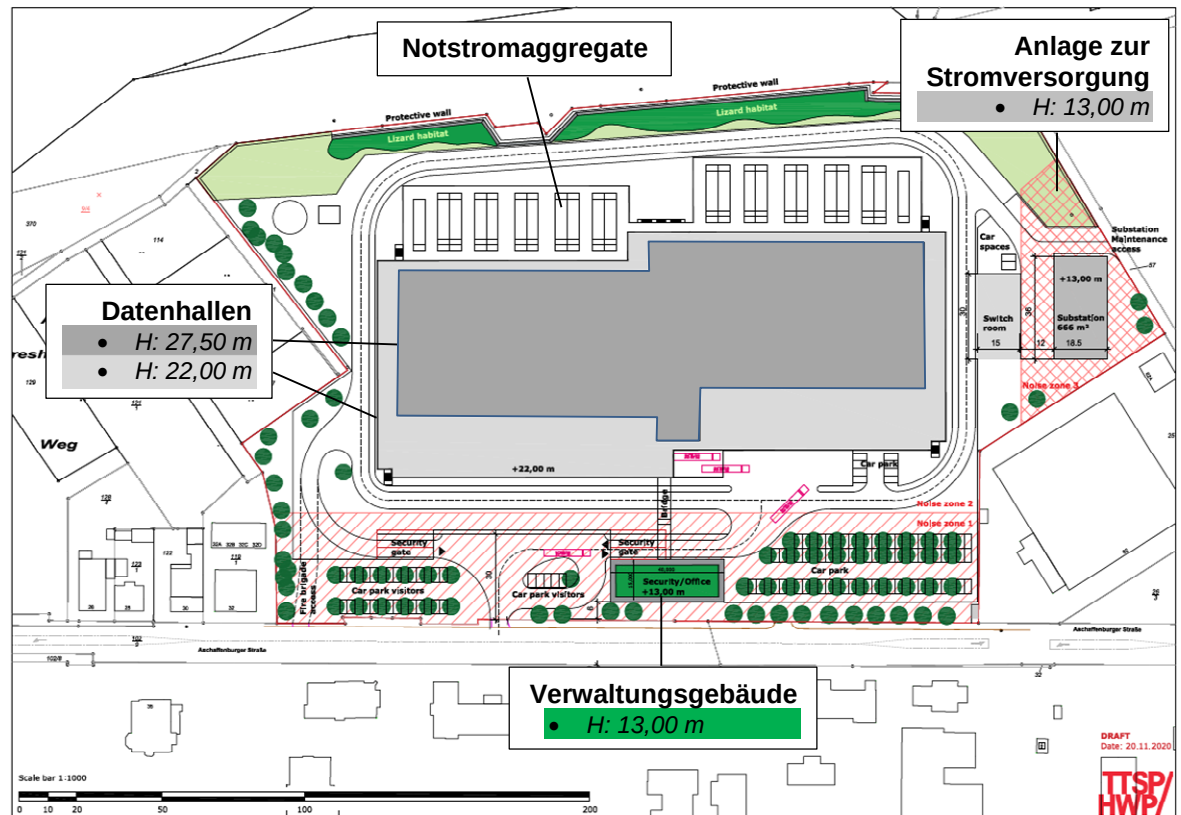
Das Rechenzentrum besteht aus insgesamt drei baulichen Nutzungen:

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

Im Norden des Plangebietes, hinter den Datenhallen, werden die erforderlichen Notstromanlagen angeordnet.

Das Plankonzept ist aus der folgenden Abbildung ersichtlich.

Abb. 14: Lageplan Rechenzentrum (unmaßstäblich)



Quelle: Geändert nach TTSP/HWP Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main
(Stand: 20.11.2020)

Nach dem derzeitigen Stand der Projektplanung ist ein kompaktes Datenhallengebäude vorgesehen. Das Datenhallengebäude wird soweit wie möglich in den nördlichen Teil des Plangebietes zurückgesetzt, um möglichst viel Abstand nach Süden zu gewinnen und dadurch einen Freibereich zum historischen Kasernenareal und einen Sicherheitsabstand zur B 26 zu schaffen.

Die notwendige Rückkühlung auf dem Dach der Datenhalle ist mit einer Lärm- und Sichtschutz-Fassade versehen und stellt sich als deutlich zurückgesetzt dar, so dass die Sichtbarkeit der technischen Anlagen von der Aschaffener Straße aus kaum gegeben ist. Die Notstrom-Generatoren werden im rückwärtigen Bereich des Grundstückes vorgesehen, sodass auch diese Anlagen von der Aschaffener Straße aus nicht sichtbar sind. Zudem ist eine Begrünung der zur Aschaffener Straße hin ausgerichteten Fassade vorgesehen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist eine geschlossene Stromübergabestation (Umspannanlage) geplant. Die Trassenführung von der im Norden einspeisenden Hochspannungsfreileitung nördlich des Plangebietes zu der Umspannanlage erfolgt dabei in Form einer unterirdischen Kabelleitung.

Das geplante 2- bis 3-geschossige Bürogebäude zwischen den Datenhallen und der Aschaffener Straße soll als städtebauliches Gegengewicht zu den historischen Gebäuden der Kaserne in einer Grünzone angeordnet werden, in der auch die Stellplatzanlagen für Besucher und Mitarbeiter liegen. Die Dachfläche dieses Gebäudes wird begrünt.

Vor diesem Hintergrund fügt sich das Vorhaben städtebaulich ein und beeinträchtigt auch nicht das denkmalgeschützte Kasernenensemble.

5.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem in Punkt 1 formulierten Ziel der vorliegenden Planung wird im Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet - Rechenzentrum“ (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ein Rechenzentrum stellt zwar eine gewerbliche Nutzung dar und wäre auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Allerdings soll aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle des Stadtgebietes nur ein bestimmter Typ eines Gewerbebetriebes, nämlich ein Rechenzentrum und keine sonstigen Gewerbebetriebe entstehen. Dies wäre nämlich 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 im Bebauungsplangebiet „Kaisergärten“ - 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 faktisch ausgeschlossen. Dies begründet dann, dass hier kein allgemeines Gewerbegebiet, sondern bauplanungsrechtlich die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO speziell für ein Rechenzentrum notwendig ist. Eine Gewerbegebietsfestsetzung mit einer solch eingeschränkten Nutzung wäre nämlich bauplanungsrechtlich unzulässig.

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Nutzung „Rechenzentrum“ mit sämtlichen, diesem funktional zugeordneten und zum Betrieb unmittelbar zugehörigen Nutzungen aus den Bereichen Sicherheit, Versorgung, Wartung, Betreuung, Service.

Generell nicht zulässig sind Anlagen zur Fremdwerbung und Wohnungen aller Art.

Das „Sondergebiet - Rechenzentrum“ besteht dabei aus drei Teilgebieten mit der Bezeichnung SO 1 bis SO 3.

Zulässig sind dabei:

- Im **SO 1** Datenhallen mit Notstromaggregaten
- Im **SO 2** Anlagen zur Stromversorgung des Rechenzentrums (Umspannanlage)
- Im **SO 3** Büro- und Verwaltungsgebäude

jeweils mit zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

Zu den im SO 1 zulässigen Anlagen zählen insbesondere die Datenhallen und die Anlagen zur Notstromversorgung.

Maß der baulichen Nutzung

In dem vorliegenden Bebauungsplan werden, entsprechend der Planung, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 festgesetzt.

Gemäß den differenzierten Nutzungen der Gebäude werden ebenso verschiedene maximal zulässige Gebäudehöhen für die drei festgesetzten Teilgebiete SO 1 bis 3 festgesetzt.

Bezugspunkt für die zeichnerisch in den Teilgebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist jeweils die Oberkante der Aschaffener Straße, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO).

Zur Veranschaulichung werden die festgesetzten Gebäudehöhen in der nachfolgenden Tabelle nochmals zusammengefasst.

Gebiete	Max. Gebäudehöhe
SO 1 (Datenhalle)	22 m + Gebäudehöhe mit Technischeinhausung 28 m Nach Norden hin 16m
SO 2 (Stromversorgung)	13 m
SO 3 (Verwaltungsgebäude)	13 m

Im Hinblick auf den Planungsstand wird im SO 1 die Gebäudehöhe von 27,5 m für die Datenhallen noch etwas flexibler auf 28 m festgesetzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In dem Bebauungsplan wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO ist durch Baugrenzen näher bestimmt und so festgesetzt, dass die Umsetzung des Projektes möglich ist und dabei ein möglichst großer Abstand zum historischen Kasernenareal eingehalten werden kann. Gleichzeitig werden die „Baufenster“ so festgesetzt, dass dem Bauherrn in begrenztem Umfang Variationsmöglichkeiten hinsichtlich der Ausgestaltung des Gebäudes eröffnet werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zu der Anordnung der Stellplätze und Garagen. Die notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrradstellplätze sind aus gestalterischen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dadurch sollen die übrigen Grundstücksbereiche von Stellplatzanlagen zugunsten eines Mindestanteils an Begrünung freigehalten werden.

Einfriedungen

Aus der Bestandssituation und der beabsichtigten Nutzung leiten sich die Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der Sicherheitszäune bzw. Einfriedungen ab. Die vorgesehene Rechenzentrumsnutzung hat dabei besonders hohe Sicherheitsanforderungen. Daher sind Einfriedungen im Sondergebiet bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Allerdings werden unmittelbar entlang der Aschaffener Straße innerhalb einer 3 m tiefen Zone nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen.

Werbeanlagen

Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet auch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesstraße (B 26). Hier sind Beschränkungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit erforderlich. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an den Gebäuden selbst zulässig. Darüber hinaus sind Werbeanlagen auch entlang der Aschaffener Straße innerhalb einer 3 m tiefen Zone – gemessen von der Straßenbegrenzungslinie – zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen oder anderen hochragenden Bauteilen, sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form oder mit wechselnder Beleuchtung sowie in Form freistehender Pylone oder Fahnenmasten sind unzulässig.

Fremdwerbeanlagen sind ohnehin ausgeschlossen.

Grundstücksfreiflächen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung. So ist die nicht befestigte Grundstückfläche zu mindestens 80 % als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die zusätzlich festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind auf diese Anpflanzungsverpflichtung nicht anzurechnen.

Durch diese Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung wird gewährleistet, dass ein gewisser Mindestanteil an Flächen innerhalb des Plangebietes einer Begrünung unterliegt. Auch trägt diese Begrünung zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft bei, da hierdurch gewährleistet wird, dass Teilflächen des Baugrundstücks keiner Versiegelung und den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft unterliegen.

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Zur Durchgrünung und Strukturierung des Plangebietes bzw. des Straßenbildes werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen zu den anzupflanzenden Einzelbäumen getroffen. So sind an den im Planbild festgesetzten Standorten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 45 einheimische und standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Die Einzelbäume sind ausschließlich als Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen.

Bei dem innerhalb einer 6 m tiefen Zone entlang der Aschaffener Straße festgesetzten Standort eines anzupflanzenden Einzelbaumes kann bis zu 10 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Aschaffener Straße abgewichen werden. Bei allen anderen Standorten kann von dem festgesetzten Standort generell bis zu 10 m abgewichen werden.

Bei den entlang der Aschaffener Straße festgesetzten Anpflanzungen ist ausschließlich eine Baumart zu verwenden.

Neben der bereits dargelegten Funktion zur Durchgrünung und zur Strukturierung der Planungsfläche besitzen diese anzupflanzenden Einzelbäume ebenfalls die bereits unter dem Punkt „Fläche für Anpflanzungen“ dargelegten positiven Effekte für Natur und Landschaft.

Die ausschließliche Verwendung einer Baumart der anzupflanzenden Bäume entlang der Aschaffener Straße resultiert aus der Lage des Plangebietes in Gegenlage zum historischen Kasernengelände. So wird durch diese Anpflanzungsverpflichtung gewährleistet, dass vom Erscheinungsbild her ein einheitlich straßenbegleitender Grünzug bzw. Baumbestand entsteht. Hierdurch wird langfristig sichergestellt, dass zwischen dem geplanten Rechenzentrum und dem südlich angrenzenden – z. T. unter Denkmalschutz stehenden – ehemaligen Kasernengelände eine grünordnerische Zäsur, Trennung und Eingrünung des Plangebietes einhergeht.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In dem Bebauungsplan wurden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Festlegung des Anteiles der Dachbegrünung festgesetzt. So sind innerhalb des Teilgebietes SO 3 Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Als Substrat ist nährstoffarmes, mineralisches Material zu verwenden.

Aufgrund der umfangreichen Technikaufbauten auf der Datenhalle, sind auf diesem Gebäude im SO 1 keine Dachbegrünungen möglich.

Allerdings wird für die zur Aschaffener Straße hin orientierten Fassaden innerhalb des Teilgebietes SO I eine teilweise Begrünung mit rankenden und kletternden Pflanzen vorgesehen. Es sind mindestens 50% der entstehenden Wandlänge geschlossener Fassaden dauerhaft (z.B. mit Pflanzen der Vorschlagsliste III) zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro Meter Wandlänge. Die Fassadenbegrünung kann auch durch ein vor der Fassade gestelltes Rankgitter erfolgen. Neben den festgesetzten Einzelbäumen entlang der Aschaffener Straße soll somit eine Ein- bzw. Abgrünung der geplanten Datenhalle sichergestellt werden.

Neben den sonstigen grünordnerischen Festsetzungen innerhalb dieses Bebauungsplanes tragen die hier planungsrechtlich festgesetzten Dachbegrünungsflächen zur Minimierung des bereits angesprochenen Aufheizungseffektes bei und gewährleisten gleichzeitig eine ausgleichende Klimawirkung.

Zu erhaltender Einzelbaum

Eine weitere grünordnerische Festsetzung bezieht sich auf die zu erhaltenden Einzelbäume. So sind die im Planbild festgesetzten Einzelbäume im Bestand zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte Laubbäume (z. B. gemäß Vorschlagsliste II) zu ersetzen. Als Ersatz sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm zu verwenden. Die anzupflanzenden Laubbäume sind durch geeignete Maßnahmen wie Rammschutz im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben für eine Ersatzpflanzung müssen ein Volumen von mindestens 12 m³ aufweisen.

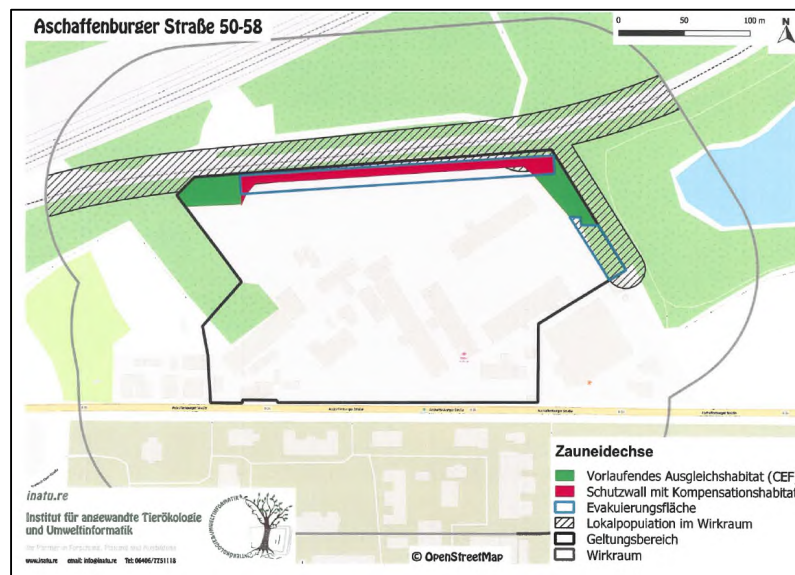
Bei Baumaßnahmen im Trauf- und Wurzelbereich an zu erhaltenden Bäumen ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Im Vergleich zu den neu anzupflanzenden Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes gewährleisten diese zu erhaltenden Bäume einen wesentlichen Beitrag im Rahmen der Ein- und Durchgrünung des Gebietes. So besitzen diese „Altbäume“ im Vergleich zu den festgesetzten Neuanpflanzungen ein hervorgehobenes Erscheinungsbild, welches sich positiv auf das gesamte Plangebiet bzw. die darin entstehenden Baulichkeiten auswirkt. Neben diesen rein ästhetischen Gesichtspunkten besitzen diese zu erhaltenden Bäume darüber hinaus weitreichende Funktionen im Bereich Klima, Artenschutz und Biodiversität.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Zauneidechsenhabitat

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchung besteht im nördlichen Bereich des Teilplanes A ein Zauneidechsenvorkommen, in nachfolgender Abbildung „blau“ umrandet, dass durch die hier vorgesehenen Maßnahmen, nämlich die Errichtung eines Aufprallschutzes zur Bahnlinie hin, umgesiedelt werden muss. Es handelt sich um eine CEF-Maßnahme. Hierzu sollen die Zauneidechsen zunächst gefangen werden und in die in der nachfolgenden Abbildung „grün“ gekennzeichneten neuen Zauneidechsenhabitate umgesiedelt werden. Dann kann der Wall als Aufprallschutz, in nachfolgender Abbildung „rot“ markiert, errichtet werden. Dieser wird so angelegt, dass auf der besonnten Südseite ebenfalls ein neues Zauneidechsenhabitat angelegt werden kann, so dass insgesamt kein Habitatverlust entsteht.

Abb. 15: Geplantes Zauneidechsenhabitat



Quelle: Institut für angewandte Tierökologie und Umweltinformation, Lollar

Der Bebauungsplan setzt die gesamte Fläche zur Sicherung der Maßnahmen als „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Zauneidechsenhabitat“ fest. Ergänzend wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und Projektträger die Ausführung und Durchführung der Maßnahme geregelt.

6. Verkehr

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll über eine neue zentrale Zufahrt von der Aschaffburger Straße (B 26) aus erfolgen; die 3 Bestandszufahrten der bisherigen Nutzungen werden zurückgebaut.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird durch das Fachbüro Freudl VERKEHRSPLANUNG eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Zuge der Untersuchung wurde der induzierte Verkehr (Beschäftigtenverkehr, Kunden- und Besucherverkehr Gewerbe, Wirtschaftsverkehr Gewerbe) ermittelt. Es wurde die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes bzw. die Wirkung auf das umgebende Straßennetz untersucht.

Die Verkehrserhebung für das geplante Sondergebiet beruht auf aktuellen Verkehrszählungen, die im Frühjahr dieses Jahres vor Beginn der coronabedingten Verkehrseinschränkungen durchgeführt wurden, also repräsentativ die aktuelle Verkehrsbelastung der B 26 darstellt. Im Rahmen der Prognose für die Verkehrsuntersuchung wurden auch die zu erwartenden Verkehre für die Entwicklung des Kasernengeländes berücksichtigt, um so eine Gesamtbetrachtung der Leistungsfähigkeit zu ermöglichen.

Das Fachbüro kommt zum folgenden Ergebnis:

„Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Babenhausen ist aus verkehrlicher Sicht machbar; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren – es ist im Gegenteil mit niedrigeren Verkehrsbelastungen zu rechnen als sie bei ordnungsrechtlich zulässiger Bestandsnutzung eintreten würden. Allerdings wirkt sich die Entwicklung des südlich der Bundesstraße gelegenen Kasernenareals auch auf die hier in Rede stehende Maßnahme aus. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können „gerade noch“ mit Qualitätseinbußen abgewickelt werden. Die bestehende Knotenpunktform der Einmündung des Werksgeländes in die B 26 weist für den Planfall die gleiche Qualitätsstufe auf, wie für den Nullfall. In der Aschaffener Straße ist trotz der sehr hohen Auslastung während der vormittäglichen Spitzenstunde keine Linksabbiegespur zum Werksgelände erforderlich.

Bei der Bewertung der Anbindung des Rechenzentrums an die B 26 ist zu berücksichtigen, dass die Bestandssituation im hier in Rede stehenden Abschnitt drei zugelassene Zu- bzw. Ausfahrten aufweist. Diese Situation wird durch die geplante Maßnahme deutlich verbessert, da „naturgemäß“ durch drei Anbindungen mehr Konfliktsituationen hervorgerufen werden als durch eine. Des Weiteren sollte die Tatsache, dass die Verkehrsmengen des Bestandes bei Vollausslastung der planungsrechtlichen Möglichkeiten mehr Verkehr hervorrufen als dem Rechenzentrum zuzuschreiben sind, gewürdigt werden. Die vorausgehend dargestellten Sachverhalte weisen auf eine verkehrliche Verbesserung für die B 26 hin.“

Unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Entwicklung ist mit einer starken Verkehrszunahme auf der B 26 zu rechnen. Daher fordert Hessen Mobil hier auch aus Verkehrssicherheitsgründen die Errichtung einer Linksabbiegespur.

Es wird bei der Einfahrtgestaltung in das Rechenzentrumsgelände sichergestellt, dass einbiegende Fahrzeuge von der B 26 keinen Rückstau auf der B 26 verursachen. Der Bebauungsplanentwurf enthält daher die vorgesehene Linksabbiegespur als planerischen Hinweis, die neu in der Aschaffener Straße markiert werden soll, um einen Aufstellbereich für Linksabbieger in die Zufahrt zum Rechenzentrum sicherzustellen. Die Lage und Größe wurde zwischenzeitlich mit Hessen Mobil abgestimmt. Zur Durchführung werden entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße 50 - 58“ umfasst nicht die Straßenverkehrsfläche der Aschaffener Straße (B 26), da diese bereits vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ liegt und dort als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt ist. Da die Straßenparzelle damit bauleitplanerisch vollständig erfasst ist, wird die zusätzliche Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Aschaffener Straße 50 - 58“ nicht für erforderlich gehalten.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Projektträger wird auch geregelt, dass die durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Hessen Mobil und der Stadt anfallenden Mehrkosten für den Baulastträger der Bundesstraße vom Projektträger zu tragen sind. Eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen Stadt und Hessen Mobil wird im weiteren Verfahren geschlossen.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (**ÖPNV**) ist die Plangebietsfläche derzeit gut angebunden; sie liegt in relativer Nähe zum Bahnhof Babenhausen, der sich in etwa 750 m Fußweg-Entfernung befindet.

Die Regionalbahnlinie 75 in Richtung Aschaffenburg verkehrt von Montag bis Freitag in der Zeit von 5:20 bis 20:00 Uhr alle 30 Minuten und in den übrigen Zeiten stündlich bis 24:00 Uhr. Am Wochenende wird die Verbindung zwischen 8:00 und 24:00 Uhr im stündlichen Rhythmus bedient. Die Fahrzeit von Babenhausen nach Aschaffenburg beträgt ca. 13 Minuten.

Die Regionalbahnlinie 75 über Dieburg und Messe! in Richtung Darmstadt verkehrt dabei von Montag bis Freitag in der Zeit von 5:00 bis 20:00 Uhr im 30-Minuten Takt, und in den übrigen Zeiten stündlich bis ca. 24:00 Uhr. Am Wochenende wird die Linie auf diesem Streckenabschnitt im stündlichen Rhythmus bedient. Die Fahrzeit von Babenhausen nach Darmstadt beträgt rund 27 Minuten.

In Richtung Groß-Umstadt - Wiebelsbach ist Babenhausen über die Regionalexpresslinie 85 und die Regionalbahnlinie 86 angebunden. Die Linie RE 85 verkehrt von Montag bis Freitag in der Zeit von 7:30 bis 24:00 Uhr im Zweistundentakt, wobei in der Hauptverkehrszeit Taktverstärker das Angebot verdichten, die von Frankfurt über Offenbach, Hanau und Babenhausen bis Erbach geführt werden. Am Wochenende besteht von 8:00 bis 24:00 Uhr ein Zweistunden-Takt zwischen Frankfurt und Erbach. Die Fahrzeit bis Erbach beträgt bei dieser Verbindung zwischen 35 und 38 Minuten, nach Frankfurt 48 Minuten.

Die Regionalbahnlinie 86 in Richtung Hanau verkehrt von Montag bis Freitag in der Zeit von 5:30 bis 23:00 Uhr im Stunden- bzw. 30-Minuten-Takt. Am Wochenende wird die Verbindung im stündlichen Rhythmus bedient (8:00 bis 22:00 Uhr). Über Hanau ist der Frankfurt am Main Hauptbahnhof binnen 43 bis 60 Minuten von Babenhausen aus zu erreichen. Die Regionalbahnlinie 86 in Richtung Groß-Umstadt - Wiebelsbach verkehrt täglich im Zeitraum von 6:30 bis 24:00 Uhr im Stundentakt. Die Fahrzeit von Babenhausen nach Wiebelsbach beträgt rund 16 Minuten.

Die Haltestelle „Kaserne“ wird derzeit an Schultagen von der Linie K66 mit einigen Fahrten morgens, mittags und nachmittags angedient.

Für das Entwicklungsgebiet „Kaisergärten“ wird eine neue Buslinie eingerichtet, die montags bis freitags im 30-Minuten Takt verkehren soll. An Samstagen, Sonn- und Feiertagen ist ein stündlicher Takt geplant. Sie verbindet das Entwicklungsgebiet mit dem Bus-Bahn-Verknüpfungspunkt „Babenhausen Bahnhof“.

Unmittelbar am Bahnhof befindet sich der Busbahnhof Babenhausen. Dort verkehren derzeit im Bestand fünf Linien. Mit den Linien K53 (über Schaafheim, Ringheim und Großostheim) und K54 (über Schaafheim, Wenigumstadt, Pflaumheim und Großostheim) ist das Oberzentrum Aschaffenburg in rund 50 bzw. 60 Minuten zu erreichen. Durch die Linie K65 besteht eine Busverbindung nach Mosbach (über Sickenhofen, Hergershausen, Harpertshausen, Langstadt, Schlierbach und Schaafheim) mit einer Fahrzeit von rund 35 Minuten. Die Relation Babenhausen - Continental - Rodgau-Dudenhofen S-Bahnhof wird von der Linie K86 bedient. Über die Buslinie K66 erfolgt eine innerörtliche Anbindung in Richtung Harreshausen mit einer Fahrzeit von ca. fünf Minuten. Zusätzlich besteht mit der Regionalbuslinie 671 eine nächtliche Busverbindung in Richtung Schaafheim und Darmstadt.

Die entlang der Aschaffener Straße schon vorhandenen Gehwege erschließen das Plangebiet für den Fußgängerverkehr.

7. Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich ist das Plangebiet aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die aktuelle Ver- und Entsorgungssituation und der für die Errichtung des Rechenzentrums notwendige Ausbau wie folgt konkretisiert:

Stromversorgung

Die Stromversorgung des geplanten Sondergebietsrechenzentrums wird über eine Neuverlegung eines unterirdischen Erdkabels von der Hochspannungsleitung nördlich des Plangebietes zu dem Rechenzentrum sichergestellt. Die Versorgung des Stadtgebietes Babenhausen wird dadurch nicht tangiert.

Hinsichtlich der Stromversorgung ist zu erwähnen, dass im Falle eines Stromausfalls Notstromaggregate mit hierfür erforderlicher Bevorratung des Treibstoffs vorgesehen sind.

Abwärmenutzung

Die Art des Kühlsystems für das Rechenzentrum ist zum jetzigen Stand der Planung noch nicht definiert. Generell gibt es hierfür Kühlsysteme, die lediglich mit Luft arbeiten und Kühlsysteme die mit Wasser kühlen. Zur Erhöhung der Energieeffizienz wird bei den meisten Kühlsystemen das Prinzip der Adiabatik eingesetzt, dass die Verdunstungskälte von Wasser nutzt und somit den Stromverbrauch der mechanischen Kälteerzeugung reduziert.

Wärmerückgewinnung ist im Falle der reinen Luftkühlung technisch nicht möglich, da die Extraktion von Restwärme aus Luft und eine Übertragung auf Wasser mit einer niedrigen Temperaturspreizung Wärmetauscher in einer Größenordnung erfordern, wie sie baulich nicht umsetzbar sind und die zudem eine Erhöhung des Druckverlustes bewirken, die wiederum zu einer erhöhten Leistungsaufnahme von Ventilatoren führt. In jedem Fall, ist eine Extraktion von Wasser lediglich mit einer Temperatur von rund 25°C möglich.

Auch im Falle von wassergekühltem System, in denen die Übertragung der Restwärme auf einen Sekundärkreislauf technisch möglich ist, liegt das Temperaturniveau bei maximal 25-30 °C, d.h., für Fernwärme oder Nahwärme ungeeignet.

Eine entsprechende Nutzung der Abwärme des geplanten Rechenzentrums für das Konversionsgebiet „Kaisergärten“ wurde von dem Versorgungsunternehmen aus technischen und kaufmännischen Gründen abgelehnt, da eine Erhöhung der Temperatur auf das benötigte Niveau unwirtschaftlich ist.

Wasserversorgung

Das geplante Rechenzentrum liegt hydraulisch ungünstig derzeit noch am Ende der Einspeisepunkte des Leitungssystems des zuständigen Wasserversorgers, des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk (ZVG) Dieburg. Allerdings wird sich der

Netzausbau im Zusammenhang mit der Entwicklung des Kasernengeländes zum Neubaugebiet „Kaisergärten“ in den nächsten Jahren verändern. Im weiteren Verfahren wird der zuständige Wasserversorger prüfen, mit welchen Maßnahmen der zu erwartende Wasserverbrauch sichergestellt werden kann.

Der zuständige Wasserversorger, der ZVG Dieburg, hat mitgeteilt, dass aus dem öffentlichen Netz eine Wassermenge von ca. 1600 L/min für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Der Bebauungsplan wird hier nur für ein einzelnes Bauvorhaben, nämlich zum Bau eines Rechenzentrums aufgestellt. Die konkrete brandschutztechnische Ausgestaltung dieses Sonderbaus wird und kann erst im Bauantragsverfahren im Einvernehmen mit dem Brandschutz festgelegt werden. Im Sondergebiet wird daher eine Löschwasserzisterne errichtet, die eine ausreichende Löschwasserreserve vorhält.

Dies wird im städtebaulichen Vertrag mit dem Projektträger ergänzend geregelt.

Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits durch eine entsprechende Abwasserleitung in der Aschaffburger Straße an das städtische Netz angeschlossen. Die momentan angeschlossene Fläche beträgt ca. 15.000 m² Bemessungsfläche.

Nach dem zwischenzeitlich vorliegenden Entwässerungskonzept soll ein großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers, z. B. das von den Dachflächen der geplanten Gebäude, auf dem Gelände zur Versickerung gebracht werden. Hierzu werden Muldenrigolen-Versickerungsanlagen vorgesehen, da nach den Ergebnissen der durchgeführten geotechnischen Untersuchungen der anstehende Boden grundsätzlich für eine Versickerung geeignet ist. Auch die Grundwasserverhältnisse sind für eine Versickerung geeignet. Die oberflächigen Auffüllungen sollen zur Herstellung der Versickerungsmulden dabei komplett entfernt werden. Ebenso werden die für die Dimensionierungen und den Betrieb von Versickerungsanlagen vorgesehenen Regelungen der Technik beachtet. Des Weiteren werden hier keine Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

Die entsprechende Antragstellung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde erfolgt im bauaufsichtlichen Verfahren.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen, z. B. Diesel, Heizöl, Abfüllflächen umgegangen wird, sind nicht für eine Versickerung vorgesehen. Die entsprechenden Flächen werden an den Schmutzwasserkanal angeschlossen, soweit nicht aufgrund gesetzlicher Verordnung noch eine Pflicht zur Vorreinigung besteht.

Das übrige Schmutzwasser und belastetes Regenwasser soll in die vorhandene Abwasserleitung eingeleitet werden. Soweit die Kapazität der bisherigen Abwasserleitung eine Rückhaltung erfordert, wird dies auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Die Kapazität der Kläranlage ist für das geplante Rechenzentrum ausreichend dimensioniert.

8. Bodenbelastungen / Kampfmittel / Aufschüttungen

Bodenbelastungen

Durch die Nutzung als Betonwerk wurden vor einigen Jahren verschiedene Gutachten bzw. Untersuchungen zu den dort festgestellten Altablagerungen durchgeführt. („Vertiefende historische Recherche und Untersuchungskonzept zu orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen, Gutachten „Orientierende umwelttechnische Untersuchungen“ sowie ein Bericht zur vertiefenden historischen Recherche und orientierende Untersuchung des Altstandortes und der Ablagerung „Fa. Hauck+Nöth“, Aschaffener Straße 50).

Die Untersuchungen umfassten dabei zum einen Altablagerungen am nördlichen Grundstücksteil und als Altstandort die übrige Fläche (Aschaffener Straße 50).

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse stellt sich für die Altablagerungen auf dem Altstandort keine Gefährdung bezüglich der Wirkungspfade „Boden/Mensch“ und „Boden/Grundwasser“ bei der jetzigen gewerblichen Nutzung des Grundstücks dar. Laut Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt als zuständige Bodenschutzbehörde wurde der Altlastenverdacht im Jahr 2011 für das ehemalige Betonwerk aufgehoben. Ein Anfangsverdacht für das Grundstück Flur 25 Nr. 24 konnte nicht bestätigt werden.

Vor dem Hintergrund besteht kein Erfordernis, in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ zu übernehmen.

Allerdings ist bei Bodeneingriffen auch für eine gewerbliche Nachnutzung die Entsorgungsrelevanz zu prüfen.

Die bisherigen Hinweise zum Umgang bei Fund von Bodenbelastungen bzw. die entsprechenden Auflagen bei Baumaßnahmen, Abriss und Entsiegelung gemäß den Ergebnissen der orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen des Büros Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 02.08.2011 sind zu beachten. Ebenso werden entsprechende Auffüllungen in den Bereichen, in denen eine Niederschlagswasserversickerung erfolgen soll, entfernt und entsprechend abfallrechtlich korrekt entsorgt. Dadurch ist auch die Einhaltung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung gewährleistet.

Bei Baumaßnahmen, Abriss und Entsiegelung sollten die bei BS 8 gemäß dem Gutachten „Orientierende umwelttechnische Untersuchungen“ des Büros Dr. Hug Geoconsult GmbH vom 02.08.2011 festgestellten Schadstoffgehalte an PAK und Benzo-a-pyren näher untersucht und evtl. durch lokalen Aushub entfernt werden.

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Harreshausen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg - Wasserschutzzone III sowie des im Festsetzungsverfahren befindenden Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen XIV-XIX des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg - Wasserschutzzone IIIA sind die dort geltenden Verbote und Bestimmungen insbesondere im Hinblick auf die abfallrechtliche Deklaration der einzubauenden Erdmassen zu beachten.

Kampfmittel

Vom Vorhandensein von Kampfmittel muss grundsätzlich ausgegangen werden. Mit Schreiben vom 29.09.2020 hat der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen mitgeteilt, dass sich das Plangebiet (Teilplan A) in einem Bombenabwurfgebiet befindet und vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen grundsätzlich ausgegangen werden müsse. Daher sei eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrundsondierungen erforderlich.

Der entsprechende Aufwand für diese Untersuchungen obliegt dem Grundstückseigentümer. Dies wird in dem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Projektträger ergänzend geregelt.

Aufschüttungen

Größere Aufschüttungen sind nur im SO 1 Gebiet entlang der Bahnlinie zulässig. Diese dienen als Aufprallschutz für mögliche Havarien durch die Bahn, deren Trasse hier in einer Kurve nach Norden abbiegt. Die Aufschüttung darf eine Höhe von 4,0 m über Straßenniveau der Aschaffener Straße nicht überschreiten. Die Fläche ist grundsätzlich zu begrünen bzw. dient als Zauneidechsenhabitat.

Im Rahmen der zwischenzeitlich vorliegenden Ausführungsplanung zur Anlage des Zauneidechsenhabitats am Nordrand des Geltungsbereiches ist zur Bahnlinie hin zunächst der Bau einer Trockensteinmauer vorgesehen, die so den Erdwall zum Bahngelände hin abstützt. Vor diesem Hintergrund wird sichergestellt, dass kein Erdreich sowie Oberflächenwasser aus der neuen Böschung in Richtung des Bahngeländes gelangt.

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

9. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden zwei schalltechnische Untersuchungen durch die Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH durchgeführt, die dem Umweltbericht zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt sind.

In dem ersten Gutachten wurde untersucht, welche Schallemissionskontingente den festgesetzten Sondergebietsflächen im Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung zugeordnet werden können, um die zulässigen Schallimmissionspegel in der schutzbedürftigen Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes nicht zu überschreiten.

Die nächstgelegene Wohnbebauung auf einem ehemaligen Militärgelände liegt südlich des Plangebiets. Westlich davon befinden sich ein Mischgebiet und ein Allgemeines Wohngebiet. Östlich des Geltungsbereiches ist die Unternehmung Pegasus Materials Solutions GmbH & Co. KG vorhanden.

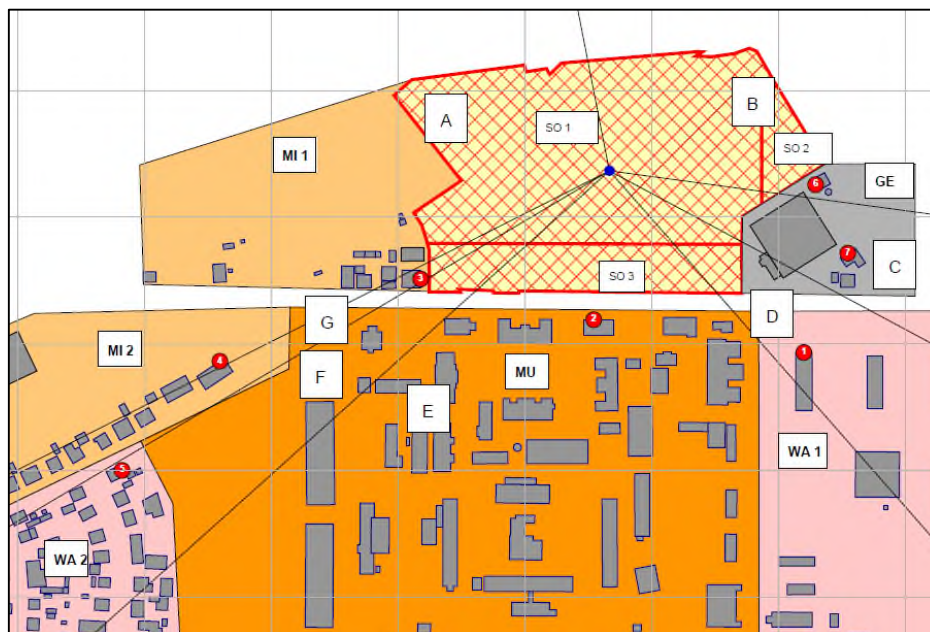
Der flächenbezogene Schallleistungspegel der Teilflächen wurde, ausgehend von einem Anfangswert anhand von iterativen Berechnungsschritten, so lange geändert, bis an den Immissionsorten der hier anzuwendende Planwert eingehalten wurde.

Aufgrund der aktuellen Planung, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt und der damit verbundenen unterschiedlichen Nutzung der Teilflächen, wurden die sich ergebenden Emissionskontingente LEK für die Teilflächen unterschiedlich hoch festgesetzt.

Die so ermittelten Emissionskontingente werden häufig durch einen besonders kritischen Immissionsort bestimmt, während an anderen Immissionsorten die Planwerte nicht ausgeschöpft werden. Um das Plangebiet besser nutzen zu können, werden Richtungssektoren festgelegt. Für die Richtungssektoren wird die Pegelunterschreitung des Planwertes des innerhalb des Richtungssektors liegenden Immissionsortes als Zusatzkontingent definiert. Damit wird erreicht, dass durch die Richtungssektoren die Planwerte an allen Immissionsorten ausgeschöpft werden können. Die Zusatzkontingente sind auf ganze Dezibel abzurunden.

Das Plangebiet wurde für die Berechnung, entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen und den unterschiedlichen, festgesetzten Sondergebieten, in drei Teilflächen, unterteilt (SO1 bis SO3). Diese sind aus der nachfolgenden Grafik (und Anlage 1 des Gutachtens) zu entnehmen:

Abb. 16: Teilflächen innerhalb des Gebietes



Legende:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| Hauptgebäude | Allgemeines Wohngebiet |
| Immissionsort mit Nr. | Industriehalle/Raum |
| Bezugspunkt | Dach als Quelle |
| Sondergebiet (SO) | Fassade als Quelle |
| Gewerbegebiet | |
| Urbanes Gebiet | |
| Mischgebiet | |

Quelle: Anlage 1 zum Gutachten Nr.: 120L4 G1, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (05.08.2020)

In dem Bebauungsplan wurden Grenzen der Kontingentierungsflächen sowie der Bezugspunkt und die Linien der Richtungssektoren festgesetzt. Entsprechend dem Gutachten sind zudem in den textlichen Festsetzungen für die Teilflächen die zulässigen Schallemissionskontingente angegeben. Die textlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan lauten:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Tab. A: Emissionskontingente L_{EK}

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)/m²	
	tags	nachts
SO 1	63	50
SO 2	60	48
SO 3	57	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tab. B: Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$ für die Richtungssektoren

Richtungs- sektor	Richtungssektor in ° (0°entspricht Nord)		$L_{EK, \text{zus}}$ in dB(A)/m²		Gebiets- nutzungen^{*)}
	Anfang	Ende	tags	nachts	
A	243,2	348,9	6	9	MI 2
B	348,9	97,7	7	4	GE
C	97,7	118,2	5	9	GE
D	118,2	138,6	0	0	WA 1
E	138,6	228,1	3	0	MU
F	228,1	239,4	3	7	WA 2
G	239,4	243,2	0	0	MI 1

*) Da sich die Gebietsnutzungen in den Sektoren überschneiden, dürfen die hier genannten Zusatzkontingente nur auf die in dieser Spalte aufgeführten Teilflächen angewendet werden. Für die in den Sektoren ebenfalls liegenden Gebietsflächen sind die Zusatzkontingente **nicht** anzuwenden.

Tab. C: Referenzpunkt

Teilfläche	Referenzpunkt	
	X	Y
UTM-Koordinate	32497691,67	5534176,46

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Da sich die Gebietsnutzungen in den Sektoren überschneiden, müssen in diesem Fall die ungünstigen Gebietsnutzungen bei der Berechnung berücksichtigt werden.

In der Anlage 2 zu dem schalltechnischen Gutachten sind, auf der Grundlage der oben genannten Emissionskontingente L_{EK} , die sich ergebenden Immissionskontingente L_{IK} für die ausgewählten Immissionsorte außerhalb des Plangebietes im Tages- und Nachtzeitraum dargestellt.

Die ausgewiesenen Pegelunterschreitungen dokumentieren für die jeweiligen Richtungssektoren die in der Tabelle B ausgewiesenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Die Richtungssektoren und der dazugehörige Bezugspunkt sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit Hilfe dieser Berechnungsergebnisse ist es möglich, zukünftig die planungsrechtliche Zulässigkeit von Nutzungsänderungen oder Erweiterungen der Betriebe bzw. Neuansiedlungen gewerblicher Anlagen aus immissionsschutzrechtlicher und baurechtlicher Sicht nach DIN 45691, Abschnitt 5, zu prüfen.

Ein Vorhaben erfüllt demnach die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der realen Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel an keinem maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich die Immissionskontingente L_{IK} einschließlich Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ überschreitet.

Die sich aus dem schalltechnischen Gutachten ergebenden festgesetzten Emissionskontingente sind daher im Rahmen des weiteren Genehmigungsverfahrens durch entsprechende schalltechnische Gutachten ggf. auch für Einzelanlagen nachzuweisen.

In dem zweiten schalltechnischen Gutachten wird der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der relevanten Straßen und Schienen prognostiziert und beurteilt. Als maßgebliche Lärmquellen wurden die Verkehrsgeräusche der umliegenden Straßen (B 26) und Schienen berücksichtigt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass bezüglich des prognostischen Verkehrslärms Orientierungswert-Überschreitungen im Plangebiet am nördlichen und südlichen Rand im Tageszeitraum bis zu ca. 5 dB erwarten sind. Aufgrund der Überschreitungen am Rand des Grundstücks sind die Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht zielführend. Unabhängig davon sind passive Schallschutzmaßnahmen an den neuen Bebauungen des Plangebietes selbst erforderlich, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden.

Der passive Schallschutz für die geplante Bebauung beinhaltet eine geeignete schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume wie z.B. Büroräume nach DIN 4109-1, mit der innerhalb des Gebäudes unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden können.

Die Anforderungen an das bewertete Bauschalldämm-Maß gelten ausschließlich für schutzbedürftige Räume im Sinne der Norm. An Außenbauteile von Treppenhäusern, Fluren, Lager- und Nebenräume (WC etc.) bestehen keine Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Verkehrslärm.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für den Verkehrslärm ergibt sich aus den zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Durch die Realisierung des Rechenzentrums werden nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen auf der Aschaffener Straße eintreten. Es ist - im Gegenteil - mit einer niedrigeren Verkehrsbelastung zu rechnen, als sie bei der planungsrechtlich zulässigen Bestandsnutzung eintreten würde. Die durchgeführte Leistungsfähigkeitsberechnung hat ergeben, dass selbst unter Berücksichtigung der Entwicklung des Bebauungsplangebietes „Kaisergärten“ die Leistungsfähigkeit der B 26 weiter gegeben ist. Die prognostizierte Verkehrszunahme beruht dabei ausschließlich auf dem Bebauungsplan „Kaisergärten“, in dem auch entsprechende Schutzmaßnahmen zum Schallschutz geregelt werden. Durch die hier vorliegende Bebauungsplanung für das Sondergebiet - Rechenzentrum entsteht demgegenüber eine verkehrliche Verbesserung für die B 26 gegenüber dem jetzigen Bestand, sodass sich auch keine Erhöhung des Verkehrslärms für Anwohner im weiteren Verlauf der Aschaffener Straße ergibt. Somit sind aufgrund dieser Planung keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.

10. 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.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan prüft ausschließlich dessen Festsetzungen soweit diese Auswirkungen umweltrelevant sind. Im weiteren Verfahren bedarf der Betrieb des Rechenzentrums, z. B. für die dort notwendigen Notstromaggregate, Kamine, Lagertanks einschließlich Abfällanlagen und Schaltanlagen eines zusätzlichen Genehmigungsverfahrens nach Bundes-Immissionsschutzrecht, für das ebenfalls die Durchführung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird. In diesem Verfahren werden dann auch spezielle Auswirkungen auf Klima und Luft zu prüfen sein.

Der Umweltbericht liegt der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil bei.

11. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unbefestigter Flächen zu erwarten.

Mit Hilfe der dem Umweltbericht als Anlagen beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen wird für die bauleitplanerische Abwägung, in der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in

Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind, eine quantifizierbare Grundlage geschaffen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen kommen zu dem Ergebnis, dass die ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die nachfolgend vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden können.

Im Geltungsbereich des Teilplanes B setzt der Bebauungsplan Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft fest. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Extensivwiese“ die innerhalb von bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen nun eine extensive Wiesenutzung vorsehen.

Auf Ebene des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Teilplanes B bereits als „Fläche für die Landwirtschaft - Wiesen- und Weidelandschaft“ dargestellt. Teilflächen des Flurstücks liegen darüber hinaus innerhalb eines festgestellten Überschwemmungsgebietes des Richer Baches.

Die vorgenommene Umwandlung der ehemaligen Ackerlandnutzung in eine extensive Grünlandbewirtschaftung entspricht somit den landschaftsplanerischen Zielsetzungen zum Schutz der Böden und des Grundwassers.

Die zur Kompensation erforderlichen Wertpunkte werden durch den Ankauf von Ökowertpunkten beim „Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg“ bereitgestellt. Diese Punkte wurden durch die vorgennannte naturschutzrechtliche Maßnahme auf dem Flurstück Gemarkung Hergershausen, Flur 3 Nr. 16/1tlw. und 17/1 tlw. bereits generiert. Gemäß Bescheidung des Landkreises Darmstadt – Dieburg vom 25.07.2016 wurden dem ZVG Dieburg insgesamt 66.201 Biotopwertpunkte auf einer Fläche von 2.887 m² (Teilfläche Fl.St. 16/1: 2.741,4 m² und die Teilfläche Fl.St. 17/1: 136,9 m²) gutgeschrieben. Diese Punktwertgutschrift von 66.201 Wertpunkten ist zur Kompensation der Eingriffe ausreichend. Die Bewirtschaftung als Extensivwiese im Teilplan B wird bereits durchgeführt. Hierzu bestehen entsprechende Pflegeverträge mit den Nutzern.

Die Fläche des Teilplanes B wird im Bebauungsplan als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Extensivwiese“ festgesetzt.

12. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Verhinderung eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Diese wurden auf der Grundlage der faunistischen Erfassungen in der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt. Die entsprechenden Maßnahmen finden sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder.

Bezüglich der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann auf die ausführliche Darstellung des Umweltberichtes verwiesen werden.

13. Umsetzung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Sicherung der erforderlichen Maßnahmenflächen

Die Stadt bzw. der Projektträger trifft alle erforderlichen Vorkehrungen, um die geforderten natur- und artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen.

Festsetzungsfähige Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden ausnahmslos festgesetzt. Maßnahmen ohne Festsetzungsfähigkeit, sei es, weil ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt oder eine Festsetzungsmöglichkeit nach dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB nicht existiert, werden in ihrer Umsetzung durch eine vertragliche Verpflichtung des Projektträgers gegenüber der Stadt abgesichert.

14. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften, Vermerke

Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Teilplans A innerhalb des Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen Harreshausen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg - Wasserschutzzone III liegt, und vermerkt, dass er sich weiter im Festsetzungsverfahren befindenden Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen XIV-XIX des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg - Wasserschutzzone IIIA befindet.

Zudem wird in Form von einem Vermerk darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Teilplans B innerhalb des sich im Festsetzungsverfahren befindenden Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg – Wasserschutzzone III A und innerhalb des sich im Festsetzungsverfahren befindenden Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg – Wasserschutzzone II, liegt.

Im Teilplan B wird die Grenze des Überschwemmungsgebietes des Richer Bachs nachrichtlich übernommen.

15. Hinweise

In den Bebauungsplan sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

16. Regelungen des Städtebaulichen Vertrages

Die Stadt ist nicht Kostenträger dieses Planungsvorhabens. Die Stadt schließt zur Kostentragung eine entsprechende Vereinbarung mit dem Projektträger, der Redtec Computing GmbH.

Mit diesem Projektträger wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem alle Maßnahmen zur Realisierung verbindlich geregelt sind:

Insbesondere folgende Regelungen werden neben der Kostentragung getroffen:

- Neupflanzung und Erhalt von Laubbäumen
- Erhaltung und Baumschutz der vorhandenen Gehölze
- sonstige Pflanzungen und Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksfreiflächen
- Verpflichtung zur Durchführung artenschutzrechtlicher Maßnahmen
- Kampfmittelräumung
- Sicherung der Löschwasserversorgung
- Sicherung der Maßnahmen zur verkehrlichen Anbindung

17. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 5,2 ha
davon:	
Sondergebiet	ca. 4,9 ha
Externe Ausgleichsfläche	ca. 0,3 ha

Anlagen