

Stadt Babenhausen, Kernstadt

**Begründung
zum Bebauungsplan „Michelsbräu“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Stand 18. November 2025

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH
Dipl. Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen.....	9
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS).....	9
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010.....	9
1.3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.3.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	10
1.3.6	Stellplatzsatzung.....	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen.....	10
1.4.1	Topografie.....	10
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	12
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	12
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	12
1.6	Verfahren.....	13
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	14
3	Inhalt und Festsetzungen	15
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	15
3.1.2	Mischgebiet.....	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.1	Grundflächenzahl.....	17
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	18
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	18
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
3.4	Zulässige Haustypen.....	19
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
3.6	Verkehrsflächen, Stellplätze.....	19
3.7	Anbindung an den ÖPNV.....	20
3.8	Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz	20
3.9	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	21
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	21
4.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	21
4.3	Einfriedungen	22

5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	22
6	Immissionsschutz.....	22
7	Klimaschutz.....	22
8	Baugrund und Boden	23
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	23
9.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	23
9.1.1	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten	23
9.1.2	Lage im Überschwemmungsgebiet	24
9.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	24
9.2.1	Bedarfsermittlung.....	24
9.2.2	Deckungsnachweis.....	24
9.2.3	Technische Anlagen	24
9.2.4	Schutz des Grundwassers.....	25
9.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet	25
9.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	25
9.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	26
9.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrisssschäden.....	26
9.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	27
9.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	27
9.2.11	Barrierefunktion von Bauwerken im Grundwasser	27
9.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	27
9.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	27
9.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	27
9.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	27
9.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	27
9.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	27
9.4	Abwasserbeseitigung	28
9.4.1	Gesicherte Erschließung	28
9.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung	28
9.5	Abflussregelung	30
9.5.1	Abflussregelung	30
9.5.2	Vorflutverhältnisse	31
9.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	31
9.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	31
9.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	31
10	Altablagerungen und Altlasten.....	31
11	Denkmalschutz.....	33
11.1	Archäologischer Denkmalschutz.....	33
11.2	Kulturdenkmalschutz.....	33

12	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	34
13	Bodenordnung	38
14	Kosten	38
15	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	38
16	Verzeichnis der Gutachten	38
17	Verfahrensstand.....	39

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das Gelände der ehemaligen Brauerei Michelsbräu soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die traufständig zur Fahrstraße stehenden Gebäude prägen das Ortsbild, wirken adressbildend und sollen in die weiteren Planungen integriert werden. Die Belange des Denkmalschutzes sind hier angemessen zu berücksichtigen. Die Produktionsgebäude neueren Datums wurden bereits rückgebaut, und das Gelände wird bis auf den Gebäudebestand primär einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung (Geschosswohnungsbau und Erweiterung der Seniorenresidenz) zugeführt. Die Umgebung ist durch Ein- und Zweifamilienhäuser, das „Landhaus zum Schwanen“ sowie die „K & S Seniorenresidenz Babenhausen“ geprägt. Die Erschließung erfolgt über das unmittelbar angrenzende Straßennetz. Planziele des Bebauungsplanes sind die Ausweitung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und im Bereich der „Fahrstraße“ eines Mischgebietes i.S. § 6 BauNVO.

Planungsziel ist die denkmalgerechte Nachnutzung der erhaltenen ehemaligen Brauereigebäude sowie die Errichtung von Wohngebäuden, auf Teilflächen ausschließlich für betreutes Wohnen mit im folgenden genannten Festsetzungen. Dies ist gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.08.2018 vertraglich zu besichern.

Abb. 1: Lage des Plangebietes - Luftbild



Eigene Darstellung auf Basis von www.googlemail.com (August 2016)

genordnet, ohne Maßstab

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

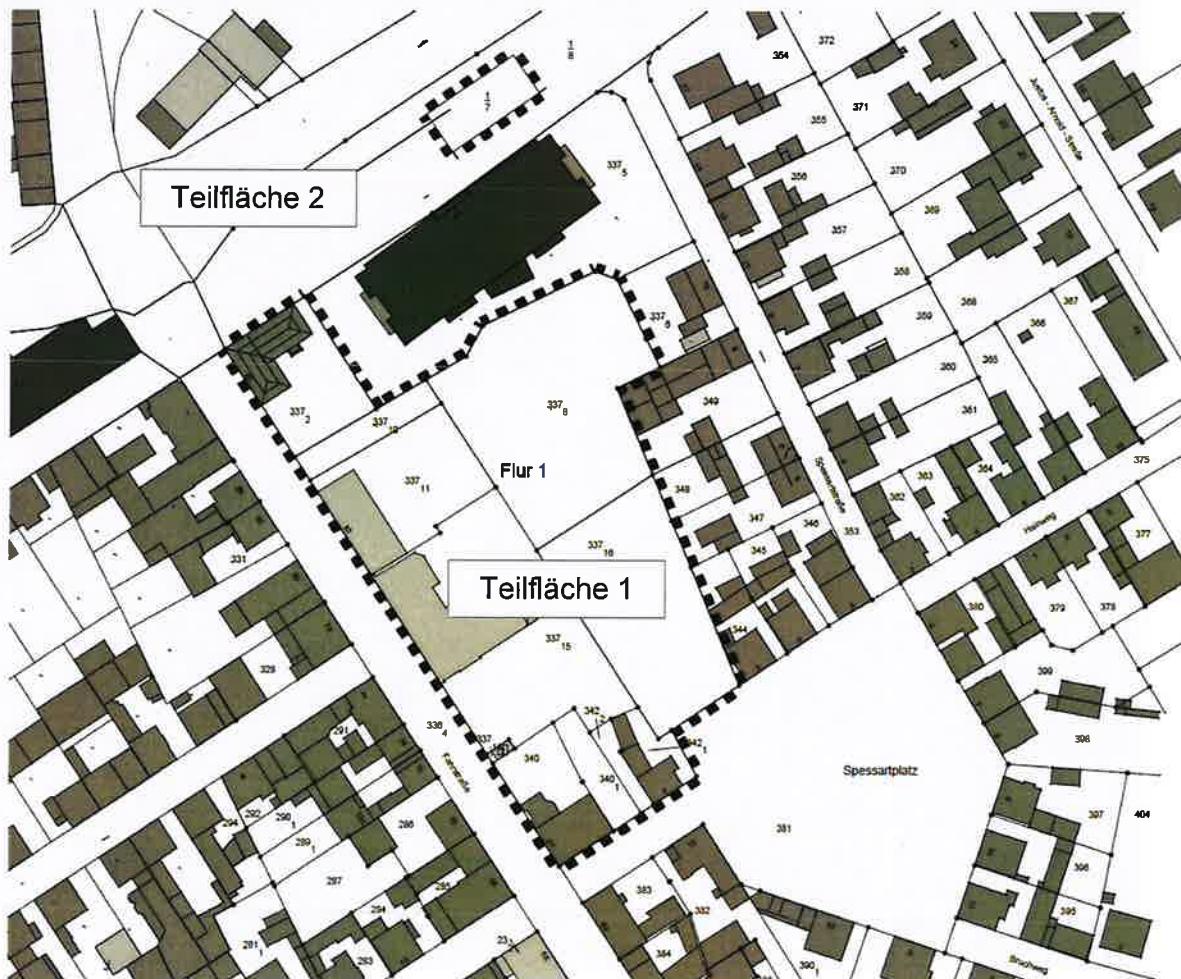
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans – Teilfläche 1 - umfasst die Grundstücke Gemarkung Babenhausen, Flur 1, Flst. Nr. 337/2, 337/8, 337/10, 337/11, 337/14 bis /16, 340, 340/1, 342/1 und 342/2. Die letztgenannten Grundstücke gehören zwar nicht zum eigentlichen Gelände „Michelsbräu“, werden aber in den Bebauungsplan integriert, da sie durch die Planung berührt werden. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Seniorenresidenz
 - Westen: Fahrstraße
 - Süden: Spessartplatz
 - Osten: Wohnbebauung

Im Umgriff der so begrenzten Teilfläche 1 des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rd. 0,8 ha. Hier von entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 0,37 ha, auf das Mischgebiet rd. 0,4 ha und auf die private Verkehrsfläche rd. 0,03 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Teilfläche 2 umfasst das Flurstück 1/7 (öffentlicher Parkplatz) in der Gem. Babenhausen, Flur 4, mit einer Größe von 255 m².

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich (1. und 2. Teilfläche), Stand 12/2020



genordet, ohne Maßstab

Abb. 3.: Ansichten

	
Plangebiet, Blick auf das Brauereigebäude	Blick von Norden
	
Bestehende und zukünftige Einfahrt	Blick links auf die Brauerei (den Teil, der rückgebaut wird) und rechts auf die Seniorenresidenz
	
Bestehende Gebäude (Rückbau)	Bestehende Gebäude (Rückbau)

	
Bestehende Gebäude (Erhalt)	Bestehende Gebäude (Erhalt)
	
Einfahrt und Nachbargebäude	Einfahrt, alte Brauerei und Seniorenresidenz (links)
	
Blick von der Fahrstraße aus	Landgasthaus

Eigene Fotos: Mai und Juni 2016

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)

Der Regionalplan Südhessen (RPS 2010) stellt die Fläche als *Vorrangfläche Siedlung* dar.

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS/RegFNP 2010

Die Stadt Babenhausen ist Unterzentrum im Ordnungsraum und hat 16.728 Einwohner (31.12.2015, Zensus). In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. In Unterzentren an Nahverkehrs- und Siedlungssachsen, die ein ausreichendes Flächenangebot aufweisen, kann eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden. (G 3.2.3-2 und -3 RPS 2010). Für Babenhausen wird im RPS 2010 ein max. Bedarf von 40 ha an Wohnsiedlungsfläche für den Zeitraum 2002 bis 2020 prognostiziert.

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet in verstaatelter Besiedlung und ihrer Besiedlung, in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten pro ha Bruttobauland zu realisieren sind. Die oberen Werte dürfen nicht überschritten werden. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Das Plangebiet liegt zentral im Ort und umfasst insgesamt mit der bestehenden Bebauung rd. 0,8 ha. Planziel ist die Wiedernutzbarmachung der Fläche der ehemaligen Brauerei Michelsbräu, die einhergeht mit der Bestandssicherung und Fortentwicklung der denkmalgeschützten Bausubstanz zu einem Ärztezentrum. Die Nutzung wird arrondiert durch Wohnbebauung in unterschiedlicher Art und Dichte.

Mit dem Urteil vom 13.10.2016 -4C 962/15N hat der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) klargestellt, dass aus seiner Sicht der Plansatz Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP (Dichtewerte) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung vorhandener Wohngebiete gilt.

Begründet wird dies

- mit einem ansonsten unzulässigen Eingriff in private Nutzungsmöglichkeiten der (Bestands-) Eigentümer „Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete seien die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“),
- sowie mit den unter Beachtung des Grundsatzes „Innen- vor Außenentwicklung“ vorrangig zur Bedarfsdeckung heranziehenden, vorhandenen Stadtumbaumflächen, für die hinreichend bestimmte Entwicklungsziele vorliegen.

Damit wäre nach hiesiger Einschätzung für den hier gegebenen Fall selbst eine Überschreitung der durch den RPS definierten Obergrenzen für Wohndichte durch die neu zu schaffenden Wohneinheiten aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung nicht zu beanstanden.

1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen stellt für diesen Bereich *Gewerbliche Baufläche* dar. Der Flächennutzungsplan bedarf einer Berichtigung.

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich besteht kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach den Maßstäben des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gibt es jedoch für das nördlich anschließende „Seniorenzentrum Michelsbräu“ (2010).

Der beabsichtigte Bebauungsplan „Michelsbräu“ setzt für das Plangebiet Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet wird in den Teil für die Erweiterung der Seniorenresidenz, für zwei Wohngebäude am Spessartplatz sowie für das bestehende Wohnhaus Spessartplatz 1 gegliedert; das Mischgebiet beinhaltet die denkmalgeschützten Bestandsgebäude an der Fahrstraße. Die nördlich angrenzende K & S Seniorenresidenz wurde umgesetzt und prägt die Umgebung durch ihre Kubatur deutlich.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

1.3.6 Stellplatzsatzung

Für das Stadtgebiet von Babenhausen gilt die Stellplatzsatzung vom 03.09.2020. Die Stellplatzsatzung regelt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und (Fahrrad-) Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich in der Regel aus der Anlage zur Satzung. Für bestimmte Fälle wurden für das Teilgebiet WA 1c abweichende Regelungen getroffen, auf die Ausführungen in Kap. 3.6 wird dahingehend verwiesen.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Die Bebauungsplanfläche liegt nach dem Rückbau der nicht mehr betriebsnotwendigen und nicht weitergenutzten Anlagen fast eben auf 125,70 m ü. NN. Das Gelände wird in diesem Zusammenhang ausgeglichen. Die Abbruchgenehmigung mit dem Az. 410-772/16/N wurde bereits vollzogen.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustuktur

Das Plangebiet war durch die Gebäude der Brauerei Michelsbräu und die zugehörigen Betriebsflächen fast vollständig überdeckt. Auch die im Norden und Süden in den Geltungsbereich aufgenommenen Flächen waren bebaut. Gehölze und Grünflächen sind eher spärlich vertreten. Hervorzuheben ist eine größere Baumgruppe im rückwärtigen Bereich der Gaststätte im Süden mit einer Blutbuche und anderen älteren Ziergehölzen, die teilweise in einen Biergarten integriert sind.

Die alten Brauereigebäude an der Fahrstraße bilden in Verbindung mit den benachbarten, von Mansarddächern geprägten Häusern ein schutzwürdiges Ensemble an der nördlichen Ausfallstraße der Altstadt. Die Bebauung wird erhalten und z. T. einer neuen Nutzung zugeführt. Die Brauereigebäude neueren Datums wurden bereits rückgebaut.

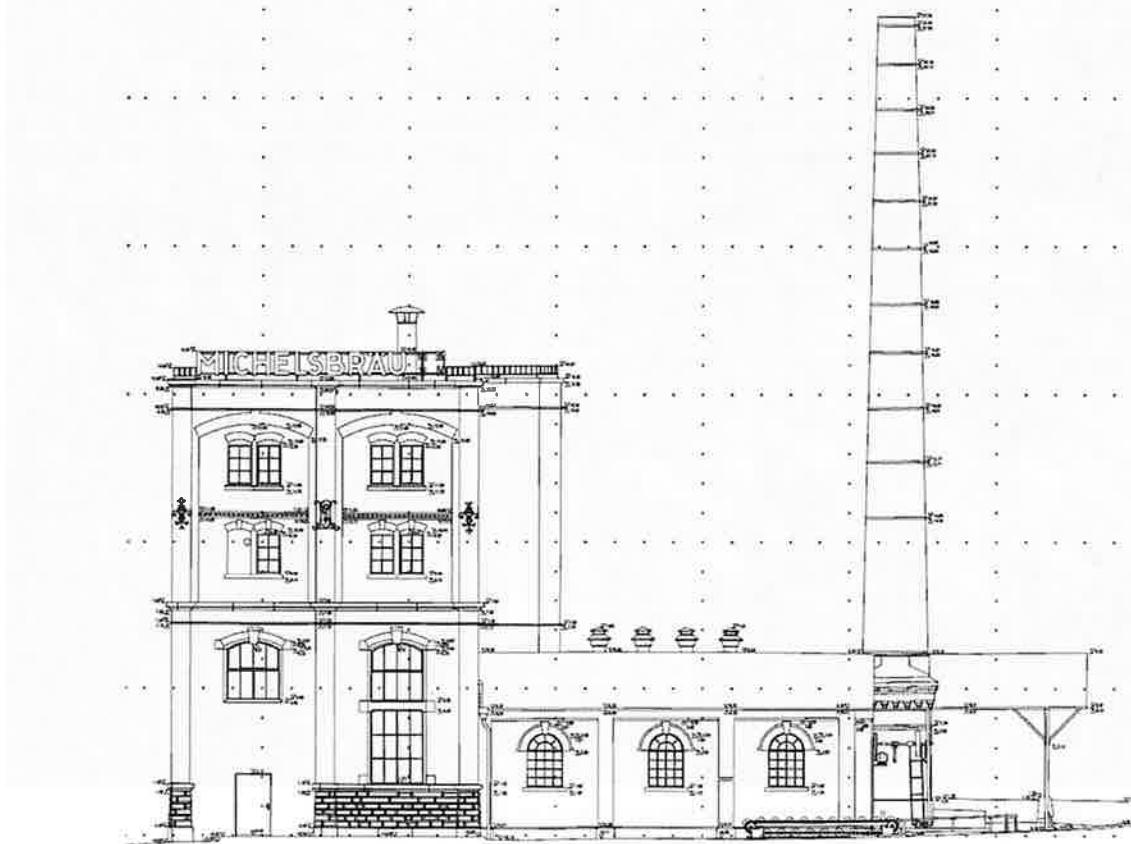


Abb. 4: Luftbild: Eigene Darstellung auf Basis von Google Earth (Juni 2017)

Abb. 5: Bestandsaufnahme – Südwestansicht des Brauereigebäudes (Fahrstraße) (Ing. Büro Kirsch, Sept. 2016)



Abb. 6: Bestandsaufnahme – Südostansicht des Brauereigebäudes (Ing. Büro Kirsch, Sept. 2016)



ohne Maßstab

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Erschließung des Geländes erfolgt über die Fahrstraße und ergänzend über den Spessartplatz. Die Erschließung ist Bestand und bedarf nur innerhalb des Plangebiets einer Anpassung.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen der ehemaligen Brauerei Michelsbräu befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Planung kann insofern umgesetzt werden.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der hier angesprochene Bereich befindet sich zentral in der Ortslage und ist bereits voll erschlossen. Die alten Brauereigebäude an der Fahrstraße bilden in Verbindung mit den benachbarten Häusern ein schutzwürdiges Ensemble an der nördlichen Ausfallstraße der Altstadt. Sie vermitteln einen Eindruck von der Siedlungserweiterung und vom Übergang zur Industrialisierung im 19. Jahrhundert. Die nunmehr geplante Revitalisierung des Komplexes und der damit einhergehende Erhalt der Gebäude sind im Sinne des Ortsbildes und der Bewahrung historischer Bezüge sehr zu begrüßen. Die deutlich erkennbaren städtebaulichen Defizite in der nördlichen Vorstadt werden hierdurch erheblich verringert.

Der vorliegende Bebauungsplan ist insofern ein klassischer Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Baugesetzbuch (BauGB).

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Michelsbräu“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nur zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m².

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die städtebauliche Fortentwicklung einer innerstädtischen Brachfläche handelt, aufgrund der kleinen Gebietsgröße und aufgrund der Erkenntnisse der landschaftsplanerischen Voruntersuchungen kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans

zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hinsichtlich Festsetzungen zu den Stellplätzen angepasst und demzufolge sein Geltungsbereich erweitert, Aussagen zur Ver- und Entsorgung wurden konkretisiert (2. Entwurf). Zudem wurden einzelne Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind, aufgenommen. Daher wurde der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach dem Verfahren nach § 4a Abs. 3 erneut hinsichtlich Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen und überbaubaren Flächen angepasst (3. Entwurf). Weiterhin wurden Anregungen von Trägern öffentlicher Belange, die im Rahmen der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB eingegangen sind, aufgenommen. Daher wurde der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 wiederholt Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden mehrere städtebauliche Entwicklungsszenarien durchgespielt. Die Bandbreite reichte von einer Arrondierung des Areals mit 15 Reihenhäusern bis zu einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Ergänzend wurden weitere Varianten erstellt, die Geschosswohnungsbauten vorsehen, die in ihrem Maßstab zwischen der bestehenden Bebauung und der Neuplanung vermitteln können. Während der Konzeptionsphase hat auch die benachbarte Seniorenresidenz weitergehenden Bedarf an Flächen für die optionale Einrichtung von betreutem Wohnen angemeldet. Dieser Bedarf soll auf dem unmittelbar an das Grundstück der bestehenden Seniorenresidenz angrenzenden Grundstücksteil umgesetzt werden. Bei allen Varianten wurden der Erhalt und die Fortentwicklung der ehemaligen alten Brauereigebäude an der Fahrstraße vorausgesetzt. Die Gestaltung von ausreichenden baumüberstandenen Stellplatzflächen wurde ebenso berücksichtigt wie die Anbindung an den Spessartplatz und die bestehende Bebauung.

Die Erschließung erfolgt über die Fahrstraße sowie über eine Zufahrt vom Spessartplatz, die den Geschosswohnungsbauten im Südosten des Plangebiets dient.

In den Abstimmungsgesprächen mit der Stadt, den Planern, dem Verkäufer und den angedachten Käufern der neu parzellierten Teilgrundstücke wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes „Michelsbräu“ die Stellplatzproblematik intensiv diskutiert und nach Möglichkeiten gesucht, eine einvernehmliche Lösung zu fehlenden Stellplätzen zu finden. Es sollte dabei sichergestellt werden, dass auch bei einer ggf. späteren Veräußerung der Gebäude durch die K & S Babenhausen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH Co. KG, die das Flurstück 337/8 (WA 1a und 1b) erwerben wollte, um hier mehrgeschossige Wohngebäude für u. a. betreutes Wohnen zu errichten, an Nutzer mit anderem Nutzungsverhalten und dadurch resultierend einem anderen Stellplatzschlüssel ausreichend Parkplätze vorhanden sind. Eine

Ablösung der fehlenden Stellplätze kam dabei für K & S nicht in Frage, da die abgelösten Stellplätze nicht direkt den Nutzern der Wohngebäude zur Verfügung stehen würden. Zwischenzeitlich hatte sich jedoch der für die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Planung der Teilbereiche 1a und 1b verantwortliche Kaufinteressent, die K & S Babenhausen Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, aus verschiedenen Gründen zurückgezogen. Die Planung der Teilbereiche 1a und 1b und deren Festsetzungen selbst bleiben unverändert, die Grundstückseigentümerin und Investorin Aumann GmbH hält an dieser volumnäglich fest. Durch die Stadt Babenhausen wurden zwölf vorhandene Kfz-Stellplätze auf dem Parkplatzgelände am Ostring an die Investorin verkauft, sodass für die geplanten Wohngebäude der Teilbereiche 1a und 1b mit den unmittelbar davor liegenden 15 Stellplätzen insgesamt 27 Stellplätze nachgewiesen werden können. Die Fläche der zwölf Stellplätze und der dazugehörigen Fahrbahn wurde daher zum 2. Entwurf gemäß Magistratsbeschluss vom 07. Oktober 2020 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Michelsbräu“ als Teilfläche 2 aufgenommen.

Mit dem Verkaufspreis werden die entfallenden öffentlichen Stellplätze durch 12 neue Stellplätze im weiteren Verlauf der Straße Ostring hinter der Einmündung zur Julius-Arnold-Straße errichtet werden.

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO₂₀₁₇).

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich des Plangebietes keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Die Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben wird jedoch insbesondere für den nordöstlichen Teil des Allgemeinen Wohngebiets, in dem u.a. betreutes Wohnen Raum finden soll (WA 1a + 1b), belassen.

Um auch bei späteren Eigentümerwechseln auszuschließen, dass in den Teilflächen WA 1a und 1b eine offene Wohnnutzung möglich wird, die eine andere Zielgruppe als die der Planung zugrundeliegende Nutzung als Erweiterung des Angebotes der benachbarten Seniorenwohnanlage hätte und dadurch u.a. eine höhere Stellplatzzahl gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen erforderlich machen würde, wird für die Teilflächen WA 1a und WA 1b ergänzend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB festgesetzt, dass auf diesen Teilflächen nur Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet werden dürfen, hier: Ältere betreuungsbedürftige Menschen, pflegebedürftige volljährige Menschen und volljährige Menschen mit Behinderung.

Die Nutzung von Wohnungen ausschließlich durch die genannten Personengruppen auf den Teilflächen WA 1a und 1b ist über eine im Bauantragsverfahren vorzulegende, prüffähige Baubeschreibung, die sich explizit mit dem Begriff der Wohnungen für die o. g. Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf in Bezug auf das geplante Projekt auseinanderzusetzen hat und hier eine klare Definition des Begriffes liefern muss, sicherzustellen. Auf Basis dieser Beschreibung kann die untere Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Stadt die Nutzer prüfen und ggf. eine Nutzungsuntersagung aussprechen. Dies ist im Bauleitplanverfahren nicht regelbar.

3.1.2 Mischgebiet

Parallel zur Fahrstraße wird ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- eingeschränkt Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist der extensiven Flächennutzung dieser Betriebe geschuldet, die dieser Innenstadtlage und dem damit verbundenen Flächenverbrauch nicht gerecht

werden und zudem noch weiteren Verkehr in das Gebiet ziehen und das Wohnen beeinträchtigende Immissionen erzeugen können.

Im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten werden regelmäßig städtebauliche Negativwirkungen beobachtet. Zu diesen Negativwirkungen gehören sog. „trading-down“-Effekte, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration, sowie durch ihr Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum. Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann als Folge deren Ansiedlung neben einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges auch eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmais auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfeldes, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann.

Neben dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird festgesetzt, dass im Mischgebiet alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Waren sortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Dazu gehören auch die zu Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops.

Der Ausschluss dieser Betriebe und Betriebsformen liegt im Wesentlichen in der Lage des Plangebietes innerhalb der historisch gewachsenen Altstadt begründet und in dem von derartigen Anlagen ausgehenden Verkehr bzw. Flächenbedarf. Zudem kann dadurch die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt gesichert werden. Aber auch die oftmais „reißerisch“ aufgemachten großflächigen Reklameflächen mit wechselnden Beleuchtungseffekten sowie verklebte Schaufenster (Sichtschutz) würden negative Auswirkungen für den Innenstadtbereich mit sich bringen. Außerdem kann durch ihren Ausschluss eine qualitative Abwertung des Bereiches hinsichtlich der Wohnfunktion, Gastronomie, Einzelhandelsentwicklung sowie hinsichtlich der Miet- und Grundstückspreise vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Grundfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird für alle Teilaugebiete des Plangebietes, überwiegend in Anlehnung an die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl festgesetzt, sodass eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke ermöglicht werden kann, die in ihrer städtebaulichen Dichte auch an die im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Strukturen anknüpft.

Das bedeutet für das Allgemeine Wohngebiet (WA) die Festsetzung einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** und für das Mischgebiet (MI) die Festsetzung einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6**.

Für den Bereich des Mischgebiets sowie der Teilfläche 1c des Allgemeinen Wohngebiets wird aufgrund der dort vorgesehenen Nutzungen und dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Angesichts der in diesem Bereich bereits bestehenden nahezu vollständigen Versiegelung ist hier mit keinem zusätzlichen Bodeneingriff zu rechnen.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet die Geschossflächenzahl differenziert auf ein Maß von **GFZ = 0,8 bis 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei überwiegend aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet sowie für das Mischgebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II bis IV**, sodass in diesen Bereichen künftig eine maximal zwei- bis viergeschossige Bebauung zuzüglich entsprechender Geschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung (HBO) erfüllen, zulässig ist. Die Festsetzung wird auch aus dem im näheren Umfeld vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet, sodass die geplante Wohnbebauung in ihrer städtebaulichen Struktur angepasst werden kann. Zur Vermeidung von mit dem Umfeld unverträglichen Gebäudehöhen werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung in den Bebauungsplan aufgenommen. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jedoch nicht anzurechnen.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden ergänzend Höhenbegrenzungen differenziert nach den jeweiligen Baufeldern 1a bis 4c aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Der Bebauungsplan setzt maximal zulässige Höhen für die Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) bzw. maximal zulässige Trauf- und/oder Firsthöhen (TH_{max}/FH_{max}) fest. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante ist 125,70 m ü.NN.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) wird die offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, sodass Gebäude mit seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, aber eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Für das Mischgebiet und WA 2 wird hingegen keine Bauweise festgesetzt, hier gelten die überbaubaren Grundstücksflächen verbunden mit den landesrechtlichen Abstandsvorschriften gemäß der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Ausnahme bildet die Festsetzung für das WA 1a, in dem die festgesetzten Baugrenzen ergeschossig geringfügig ausnahmsweise überschritten werden dürfen, sofern diese Überschreitungen nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsfächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Im WA 1a ist in Richtung Spessartstraße (Nordosten) das oberste Geschoss/Staffelgeschoss entsprechend der hierfür festgesetzten Baugrenze um mindestens 3,0 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen. Zum Ausgleich der dadurch in diesem Geschoss reduzierten möglichen Bruttogrundflächen dürfen die Baugrenzen im WA 1a in Richtung Westen (Fahrstraße/Sudhaus) durch Auskragungen der Obergeschosse bis zu 3,0 m über die Baugrenze des Erdgeschosses hinweg überschritten werden.

Für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sowie die die Straßenabwicklung prägenden Gebäude Fahrstraße/Ecke Spessartplatz und Fahrstraße/Ecke Ostring und Spessartplatz (Neubau) werden Baulinien festgesetzt, auf denen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Dabei ist der Mindestrücksprung des Staffelgeschosses der Fassade zum Spessartplatz mit 3,0 m festgesetzt. Mit der Festsetzung wird hauptsächlich die städtebauliche Wirkung des Gebäudebestands erhalten und planungsrechtlich gesichert.

Der auf dem denkmalgeschützten Michelsbräu-Gebäude befindliche ebenfalls denkmalgeschützte Schornstein (rd. 28 m Höhe) ist bei der Berechnung der Gebäudeabstandsfächen unberücksichtigt zu lassen (siehe Textliche Festsetzungen, Ziffer B4).

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu zulässigen Haustypen.

3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

3.6 Verkehrsflächen, Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Fahrstraße, Spessartplatz und Ostring. Die Erschließung des ehemaligen Betriebsgeländes der Brauerei Michelsbräu von der Fahrstraße ist bereits gegeben und wird durch die vorliegende Planung nicht geändert. Von hier aus werden die gewerblich genutzten Einheiten bzw. das Ärztehaus und Verwaltungsgebäude bedient, ebenso die Wohnbauflächen für betreutes Wohnen WA 1a und WA 1b und Teile der Stellplätze erschlossen. Die Erschließung des dem Wohnen dienenden Bereiches WA 1c und dessen Stellplätze erfolgt über eine neu anzulegende Zufahrt vom Spessartplatz.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Erschließung (privat), sowie zur Klarstellung Bereiche für Ein- und Ausfahrt fest.

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen „St1“ bzw. „St2“ zulässig. Auf den mit „St1“ bezeichneten Flächen sind keine Carports oder Garagen zulässig. Somit wird eine ungeordnete Bebauung mit Carports und Garagen im Zentrum des Plangebietes vermieden. Soweit die festgelegten Flächen für Stellplätze und Garagen an Nachbargrenzen näher als 1,0 m heranrücken, sind diese entlang der hierfür festgesetzten Baulinien zu errichten. Damit soll eine grundsätzliche Abweichung von der HBO für Abstandsflächen festgesetzt werden. Es sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen „St1“ und „St2“ insgesamt mindestens 106 Stellplätze für Kfz zwingend und dauerhaft nutzbar zu errichten. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen notwendigen und die gemäß § 6 (2) der Stellplatzsatzung als tatsächlicher Bedarf zusätzlich zu erwartenden Kfz-Stellplätze sollen somit bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Die Investorin wünscht als Nutzer die in § 1 (1) Hessisches Gesetz über Betreuungs- und Pflegeleistungen (HGBP) aufgeführten Personengruppen. Zugleich wünscht sie keine Bindung der aus diesen Personengruppen stammenden Mieter an ein mit der in der Nähe gelegenen Pflegeeinrichtung verbundenes Notrufsystem. Beide Wünsche in Kombination lassen aufgrund der in Frage kommenden Nutzerbreite erwarten, dass die ursprünglich gemäß Stellplatzsatzung 1995 geplanten 15 Kfz-Stellplätze nicht für den künftigen Stellplatzbedarf ausreichen. Durch den am 23.10.2025 beurkundeten Kaufvertrag über 12 Kfz-Stellplätze im Ostring (Teilfläche 2) stehen der Aumann GmbH für den Stellplatznachweis für die Projekte der Teilbereiche WA 1a und 1b nun insgesamt 27 Stellplätze zur Verfügung. Zur Rechtsklarheit wird festgestellt, dass für diese Teilbereiche die Stellplatzsatzung Anwendung findet, da der Bebauungsplan keine abweichende Regelung trifft.

Abweichend von der Stellplatzsatzung 2020 der Stadt Babenhausen sind für das Allgemeine Wohngebiet WA 1c für bis zu 14 geplante Wohnungen 16 Stellplätze und 26 Fahrradstellplätze nachzuweisen, bei mehr als 14 Wohneinheiten ist die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Die Planung der Stellplätze im gesamten Plangebiet erfolgte zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Stellplatzsatzung vom 07.07.1995. Für die geplanten Mehrfamilienhäuser des WA 1c mit 14 Wohneinheiten wurde der Stellplatznachweis im Jahr 2019 und somit bereits geraume Zeit vor der Überarbeitung der Stellplatzsatzung im September 2020 erarbeitet. Mit Einführung der HBO 2018 wurde im § 52 Abs. 4 HBO die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen durch Fahrradstellplätze eröffnet. Demgemäß wurde im Bauantrag, der 2019 für diese Mehrfamilienhäuser bereits eingereicht wurde, der Stellplatznachweis im WA 1c geführt. Mit Rechtskraft der Stellplatzsatzung 2020 wurde die Möglichkeit der Ablösung durch Fahrradstellplätze durch die Stadt Babenhausen jedoch ausgeschlossen. Als Kompromiss wurde daher zwischen dem Investor und der Stadt Babenhausen der Planungsstand aus dem o. g. Bauantrag mit 16 Stellplätzen und 26 Fahrradstellplätzen planungsrechtlich gesichert.

3.7 Anbindung an den ÖPNV

Die nächstgelegenen Bushaltepunkte befinden sich nahe des Plangebietes und sind fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

3.8 Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz

Eine An- und Einbindung des Plangebietes in das bestehende Rad- und Fußwegenetz ist über das Wege- netz im Umfeld des Plangebietes bereits hergestellt.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und es wird bestimmt, dass Stellplätze und

Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen in Wohn- sowie 20 % in Mischgebieten sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Weiterhin werden Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen getroffen.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem als Anlage beigefügten umweltpolitischen Fachbeitrag entnommen werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Dachaufbauten und zur Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Ortsbildes beitragen.

Dachneigung und -eindeckung

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ausschließlich Flachdächer mit max. 6° Neigung und im Teilaugebiet WA 2 ausschließlich Satteldächer bzw. Pultdächer zulässig sind. Für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Die Details sind in der Plankarte zum Bebauungsplan vermerkt.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dach-eindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

4.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass Plätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen sind.

Bei den Planungen wurden u. a. in die Gebäude integrierte Müllräume vorgesehen. Die Abfallbehälter sind am jeweiligen Abfuhrtag an die öffentlichen Straßen „Fahrstraße“ und „Spessartplatz“ zu bringen, da die Müllfahrzeuge nicht in das Plangebiet hineinfahren.

4.3 Einfriedungen

Es werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurden. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB beziehungsweise des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan „Michelsbräu“ wurde ein Umweltplanerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prognose erstellt, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

6 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

7 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetzbuch aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2

und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bzw. des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Baugrund und Boden

Entsprechend des Umweltplanerischen Fachbeitrags ist – bei grundwassernaher Lage – von einer unterdurchschnittlichen Durchsickerungsfähigkeit des Untergrundes und einer mäßig hohen Speicherkapazität auszugehen. Die ökologischen Bodenfunktionen sind aufgrund früherer Auffüllungen und Verdichtungen sowie der weitgehenden Versiegelung durchweg stark eingeschränkt. Aufgrund der starken Vorbelastung und Überformung sind durch das Vorhaben aber eher Verbesserungen insbesondere durch den höheren Freiflächenanteil zu erwarten. Auf Ebene des Bebauungsplans zu klärende Erfordernisse des Boden- und Gewässerschutzes ergeben sich folglich nicht.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

9.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

9.1.1 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet (Teilfläche 1 und 2) liegt teilweise im Risikogebiet (überschwemmungsgefährdetes Gebiet) der Lache (Hochwassergefahrenkarte Blatt Nr. G-02 des Hochwasserrisikomanagementplans Gersprenz). Bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) kann es im Nordosten (Bereich Allgemeines Wohngebiet WA 1a) zu Überschwemmungen der überbaubaren Flächen kommen. Für diese Risikogebiete gilt gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Folgendes:

1. Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen des Baugesetzbuches entsprechend;
2. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

9.1.2 Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Teilfläche 2 des Geltungsbereiches lag nahezu vollständig innerhalb des mit Verordnung vom 29.03.2000 festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Gersprenz (St.Anz. 20/2000, S. 1620) im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Mit Rechtsverordnung vom 10.07.2025 des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde das Überschwemmungsgebiet der Gersprenz neu festgelegt, demnach liegt die Teilfläche 2 nun nicht mehr innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

9.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes. Auf dem Grundstück der ehemaligen Brauerei Michelsbräu befindet sich zudem ein Brunnen, der zwischenzeitlich stillgelegt wurde.

9.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 14 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.916 cbm/a. Für die Gebäude mit Option für betreutes Wohnen ergeben sich unter der Annahme von 17 Wohneinheiten á 2 Personen sowie 10 Wohneinheiten á einer Person bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von rd. 2.008 cbm/a. Die Summe des Wasserbedarfs für das Allgemeine Wohngebiet beträgt somit ca. 3.924 cbm/a.

Der Bedarf durch das geplante Ärztehaus kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Da die Vornutzung allerdings eine Brauereinutzung war, ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung deutlich hinter dem Wasserbedarf der früheren Nutzung zurückbleibt.

9.2.2 Deckungsnachweis

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg hat in seinem Schreiben vom 22.10.2018 mitgeteilt, dass das Plangebiet an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen und ausreichend mit Trink- und Brauchwasser (96 m³/h für 2 h) versorgt werden kann.

9.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

9.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen das Grundwasser beeinträchtigen.

Grundwasser wurde in einer im Rahmen der kleinräumigen geotechnischen Untersuchung durchgeführten Sondierbohrung bei ca. 5,3 m unter GOK angetroffen. Wasserführend sind Terrassensedimente. Es liegen freie Grundwasserverhältnisse vor.¹ Aufgrund der Kleinräumigkeit des untersuchten Bereiches konnten diese Ergebnisse jedoch nicht auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes angewandt werden.

Der Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist in seiner Stellungnahme vom 19.02.2021 auf folgendes hin:

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Das entsprechende Formular „Erteilung einer Erlaubnis zur Entnahme von Grundwasser“ steht zur Verfügung unter <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt/naturschutz-und-landschaftspflege/wasser/infos-und-formulare.html>.

Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass für das Einbringen von Stoffen in den Grundwasserschwankungsbereich oder den Grundwasserleiter (z. B. Ausbildung als weiße Wanne) eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Versorgungsanlagen „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die entsprechende Verordnung vom 15. Juni 2004 (StAnz. Nr. 28/2004, S. 2298) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen u.a. von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

¹ Geotechnische Erkundung für den Neubau eines Aufzugs im Sudhaus der Michelsbräu in 64832 Babenhausen, GGC, 63743 Aschaffenburg-Obernau, Projekt. Nr. 171146-2 vom 21.04.2017

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Parallel zum Bebauungsplan wurde kleinräumig ein Bodengutachten² erstellt. Hier wurde zur Versickerung folgendes ausgeführt:

Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswässern ist eine ausreichende Durchlässigkeit und Mächtigkeit des vorhandenen Sickerraumes. Der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich liegt in einem k_f -Wertebereich von $1,0 \cdot 10^{-3}$ [m/s] bis $1,0 \cdot 10^{-6}$ [m/s]. Die Mächtigkeit des Sickerraumes sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen.

Die Auffüllungen dürfen aus Vorsorgegründen nicht durchsickert werden. Die Terrassensedimente weisen eine ausreichende Durchlässigkeit auf. Für die Bemessung etwaiger Versickerungsanlagen sind die aus Laborversuchen ermittelten k_f -Werte (s. Kap 7.3 des Gutachtens) mit einem Korrekturfaktor von 0,2 [-] zu beaufschlagen.

Daraus ergibt sich ein Bemessungs- k_f -Wert von $4 \cdot 10^{-6}$ bis $2 \cdot 10^{-5}$ [m/s]. Zur Bemessung wird der Ansatz eines Wertes von $1 \cdot 10^{-5}$ [m/s] empfohlen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des untersuchten Bereiches konnten diese Ergebnisse jedoch nicht ohne weiteres auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes angewandt werden. Durch die Investorin wurde ein Gutachten für den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2019³ vorgelegt, welches jedoch seitens der Stadt Babenhausen ebenfalls nicht als ausreichend erachtet wurde. Daher wurde im Rahmen des städtebaulichen Vertrages der Stadt Babenhausen mit der Investorin eine Kostenübernahme der Aumann GmbH für eine ggf. notwendige Änderung des kommunalen Entwässerungsnetzes vereinbart, sollten aufgrund der fehlenden Aussagekraft der Gutachten bzw. aufgrund einer nicht oder nicht ausreichend funktionierenden Entwässerung Änderungen oder Erweiterungen des Entwässerungssystems einschl. des Regenrückhaltebeckens erforderlich werden.

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrisssschäden

Zur Vermeidung von Setzrisssschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Mit Grundwasser muss laut dem o. g. Baugrundgutachten ab einer Teufe zwischen 4 und 5 m unter GOK gerechnet werden. Tendenziell ist hier von einer nordöstlich auf den Vorfluter Main gerichteten Fließrichtung auszugehen.

² Geotechnische Erkundung für den Neubau eines Aufzugs im Sudhaus der Michelsbräu in 64832 Babenhausen, GGC, 63743 Aschaffenburg-Obernau, Projekt. Nr. 171146-2 vom 21.04.2017

³ 1. Bericht (Geotechnischer Bericht Bebauungsplan) Wohnbebauung Spessartplatz/Bebauungsplan Michelsbräu, AZ 24890, GeoIngenieure FLG GmbH, Babenhausen, 21.08.2019

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Der Bemessungsgrundwasserstand wird anhand der Erkundungsergebnisse der kleinräumig durchgeführten geotechnischen Erkundung sowie der hydrologischen Grundlagenkarte auf ca. 4 m unter GOK festgelegt.

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellierung der Wohngebäude) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

9.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

9.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen. Die Teilfläche 2 liegt in der Nähe des Gewässers Lache.

9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan (Teilfläche 1) bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes (Teilfläche 2) am Gewässer wird auf § 38 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes hingewiesen. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 26 WHG erreicht werden können.

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wurde parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon auszugehen ist, dass die hier angesprochenen Belange in angemessener Form Berücksichtigung finden.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt soweit möglich die vorgenannten Kriterien.

Im Rahmen einer Hydraulischen Überrechnung aus dem Jahre 2010 wurde bereits eine Überlastung im Bereich der Fahrstraße und der folgenden Haltungen in der Altstadt festgestellt. Ein Hydraulischer Netzschluss führte zu einer geringen Entschärfung der hydraulisch nach wie vor angespannten Situation.

Aus diesem Grund darf die gesamte abflusswirksame, an die Kanalisation angeschlossene Fläche für das ehemalige Michelsbräu-Gelände gegenüber dem Ursprungszustand nicht wesentlich erhöht werden.

Anhand der Flächendaten aus 2010 ergibt sich ein Flächenansatz für das gesamte Michelsbräu-Gelände von 4.065 m².

Da der Vorhabenträger Teile des Geländes bereits vor Erstellung des Bebauungsplans verkauft hat, und für diese Teile bereits vor Erstellung des B-Plans Genehmigungen erteilt werden mussten, ergibt sich als letztes Mittel die flurstücksweise Festsetzung der abflusswirksamen versiegelten Flächen.

Eine genauere Erfassung der bereits genehmigten Teilbereiche und der notwendigen Versiegelung (Erschließungsstraße/Zufahrt) ergab insgesamt eine bereits genehmigt vorhandene abflusswirksame versiegelte Fläche von A_u = 3.837 m². Für die Flurstücke 337/8 und 337/16 (WA 1a, 1b und 1c) verbleibt somit nur eine maximal abflusswirksame Fläche von insgesamt 228 m², welche wirksam an die Kanalisation angeschlossen werden darf. Die Verteilung der maximal abflusswirksamen Fläche von 228 m² auf Einzelflächen/Flurstücke ist im Innenverhältnis wirksam zu vereinbaren. Weitere Maßnahmen wie Gründächer und private Regenrückhalteräume sind umzusetzen, sofern die Versickerung nicht vollständig möglich ist.

9.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die bestehenden Abwasseranlagen sind unter Berücksichtigung der Beschränkungen zu den abflusswirksamen Flächen im Teil C der Textlichen Festsetzungen ausreichend leistungsfähig.

9.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke.

9.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nicht bzw. nur kleinräumig (vgl. Kap. 9.2.7) im Hinblick auf die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung und die umwelttechnischen Aspekte geprüft. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nicht abschließend geklärt. Ob und in welchem Umfang eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig ist, muss vorhabenspezifisch geprüft werden. Eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz, über das mittels Festsetzung maximaler abflusswirksam anzuschließender Flächen begrenzte Maß hinaus, ist unter keinen Umständen zulässig. Aus diesem Grund wurden auch andere Maßnahmen zur Abflussreduktion, wie private Anlagen zur Regenrückhaltung, festgesetzt.

Die geltende Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Kap. 9.2.5) regelt Verbote, Ausnahmen und die Erlaubnispflicht zur Versickerung.

An dieser Stelle wird auf die unmittelbar geltenden Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) verwiesen. Die Fundstellen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d. h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Das Dezernat IV/Da 41.4 – Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 19.12.2024 auf folgendes hin:

Das im Plangebiet anfallende Abwasser ist der Kläranlage Babenhausen zuzuführen. Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation wurden in der textlichen Festsetzung Beschränkungen der abflusswirksamen Flächen getroffen, die somit den Ursprungszustand nicht wesentlich übersteigen.

Die Menge des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist zu ermitteln. Das Plangebiet ist in der Schmutzfrachtberechnung zukünftig nicht mehr als Einzelanleiter abzubilden. [...]

Für die Einleitung oder Versickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Die einschlägigen Verordnungen, Richtlinien und Vorgaben technischer Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten und einzuhalten.

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden. In die textliche Festsetzung ist aufzunehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser z. B. in Zisternen zu sammeln ist. Das gesammelte Wasser ist z.B. für die Grünflächenbewässerung oder für Brauchwasserzwecke in den Gebäuden zu nutzen.

Zur weiteren Abflussminderung ist bei Flachdächern eine dauerhafte Begrünung sowie die Verwendung von durchlässigen Materialien für die Freiflächenbefestigung zu empfehlen.

Es sind bei der Entwässerungsplanung daher folgende Prioritätsstufen zu berücksichtigen:

1. Abflussreduzierung durch wasserdurchlässige Befestigungen und Dachbegrünung
2. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers
3. Dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken
4. Semizentrale bzw. Zentrale Versickerung von Niederschlagswasser
5. Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer
6. Einleitung von Niederschlagswasser in einen öffentlichen Regenwasserkanal
7. Einleitung von Niederschlagswasser in einen öffentlichen Mischwasserkanal

Werden Maßnahmen höherer Priorität nicht erbracht, ist dies zu begründen und kann ggfs. zur Unzulässigkeit von Einzelvorhaben führen. Der Leitfaden Wassersensible Siedlungsentwicklung des HMLU (07.2024) enthält weiterführende Informationen bzgl. Planung und Umsetzung.

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) einzuhalten.

Da gewerbliches Abwasser in der Regel unter einen der Anhänge der Abwasserverordnung fällt, ist diese sowie die kommunale Abwassersatzung zu beachten.

9.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Dieser innerörtliche Bereich soll an das bestehende Mischwassersystem angeschlossen werden.

9.5 Abflussregelung

9.5.1 Abflussregelung

Die gesicherte Abflussregelung ist nachzuweisen. Diese liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Sofern dies nicht möglich ist, sind zunächst intensiv alle realisierbaren dezentralen Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich auszuschöpfen (Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenentiegelung, Dachbegrünungen, Rückhaltungen hinter Straßen und Wegedämmen und dgl.). Darüber hinaus sind erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen.

Die Abflussregelung für den überwiegend bereits einmal bebauten Bereich ist sichergestellt.

9.5.2 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet, die eine Entsiegelung gegenüber dem bestehenden Zustand herbeiführen, nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z. B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offthalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, nicht überdachte Flächen des Baugrundstücks).

10 Altablagerungen und Altlasten

Altlasten innerhalb des Plangebiets sind weder den Vorhabenträgern noch der Stadt Babenhausen bekannt.

Die im Rahmen der kleinräumigen geotechnischen Erkundung⁴ vorgefundenen Auffüllungen ab 0,27 m bis ca. 1,5 m unter GOK unter der gefliesten Bodenplatte des Sudhauses der ehemaligen Brauerei sind die oberen 0,2 m tragschichtartig als stark kiesiger, schwach schluffiger Sand ausgebildet. Darunter folgen gemischtkörnige Auffüllungen, die als schluffiger, kiesiger Sand vorliegen. Als anthropogene Beimengungen wurden Bauschuttreste, in der Tragschicht auch Schlacken festgestellt. Aus den im Zuge der Erkundungsarbeiten gesicherten Bodenproben wurde eine Mischprobe zusammengestellt und zur Analytik weitergeleitet.

Die Mischprobe wurde lt. Gutachter gemäß hessischem Baumerkblatt, dem die Zuordnungswerte der LAGA zugrunde liegen, untersucht und bewertet. [...] In der Mischprobe MP 046-2/17-1 überschreitet der TOC-Gehalt mit 1,7 [%] den zugehörigen Z 0-Wert von 0,5 bzw. 1,0 [%]. Zudem liegt Quecksilber mit 0,13 [mg/kg] geringfügig über dem Z 0-Wert von 0,1 [mg/kg]. Der TOC-Gehalt wird auf die in der Tragschicht festgestellten Schlacken zurückgeführt. Es erfolgt eine Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 1.

Die Gültigkeit der beiliegenden Analytik beträgt 6 Monate. Es handelt sich um eine orientierende Schadstofferkundung.

⁴ Geotechnische Erkundung für den Neubau eines Aufzugs im Sudhaus der Michelsbräu in 64832 Babenhausen, GGC, 63743 Aschaffenburg-Obernau, Projekt. Nr. 171146-2 vom 21.04.2017

Das Dezernat IV/Da 41.5 - Nachsorgender Bodenschutz am Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 13.11.2018 mit:

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Es handelt sich um das ehemalige Gelände der seit dem 19. Jahrhundert betriebenen Michelsbräu-Brauerei. Auf den Grundstücken haben verschiedene altlastenrelevante Nutzungen stattgefunden. Auf dem (Flurstück) 337/12 hat sich früher ein Lagerplatz für Heizöl EL (40 m³) und ein Öltank Heizöl-Hochbehälter für Schweröl (100 m³) befunden. Für beide liegen Sachverständigenbescheinigungen über die ordnungsgemäße Stilllegung vor. Im Bereich des Bebauungsplanes befanden sich des Weiteren eine alte Klärgruben und eine Picherei (Abdichten von Holzfässern): über deren Auswirkungen auf den Boden ist nichts bekannt. Zudem haben sich zwei Grundwasserbrunnen auf dem Grundstück befunden. Diese sind zu sichern oder ordnungsgemäß zurückzubauen.

Folgende Punkte sind für einen ordnungsgemäßen Bebauungsplan zu klären:

1. Die geplanten Maßnahmen finden im Bereich einer aus dem 19. Jahrhundert stammenden Brauerei statt. Im Bereich des Bauvorhabens hat sich früher eine Picherei und eine Abwasserklärgrube befunden. Durch umwelttechnische Untersuchungen ist nachzuweisen, dass es im Zuge der Nutzung nicht zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen ist. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das entsprechende Gutachten ist spätestens zum Baubeginn dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz vorzulegen.
2. Auf dem Grundstück haben sich zwei Grundwasserbrunnen befunden. Sofern diese nicht mehr genutzt werden, ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz die Dokumentation über den fachgerechten Rückbau der Brunnen durch eine entsprechende qualifizierte Brunnenbaufirma vorzulegen.

Gemäß Stellungnahme des **Dezernats IV/Da 41.5 - Nachsorgender Bodenschutz am Regierungspräsidium Darmstadt** vom 15.02.2021 sind die oben genannten Punkte im bodenschutzrechtlichen Verfahren mit dem Aktenzeichen IV/Da 41.5-89 a 63.61 – 4281 – mittlerweile abgearbeitet worden. Der aktuelle Sachstand stellt sich wie folgt dar:

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das ehemalige Gelände der Michelsbräu-Brauerei, das als Altstandort in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst ist. Dieses wurde in zwei Teilschritten im Jahr 2015 und 2020 stillgelegt. Bei der ersten Stilllegung im Bereich der heutigen Seniorenresidenz hat in einem Teilbereich der ehemaligen Tankstelle eine Sanierungsmaßnahme stattgefunden. Bei der weiteren Stilllegung im Jahr 2020 wurden die vorhandenen Brunnen nachweislich rückgebaut und der Bereich der ehemaligen Picherei mit Bodenproben untersucht. Es ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen durch die Vornutzung.

Der Betrieb einer Brauerei wird, ohne Tankstelle oder Flaschenreinigung, die sich im Bereich der ersten Stilllegung befanden, der Branchenklasse 2 zugeordnet, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4, des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt darstellt.

Der Gesamtstatus der Altfläche lautet nunmehr auf „Nachsorge abgeschlossen“.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ist keine weitere Bearbeitung aufgrund der früheren Nutzung erforderlich.

11 Denkmalschutz

11.1 Archäologischer Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies der Hessen Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen

11.2 Kulturdenkmalschutz

Der Bereich östlich der Fahrstraße liegt, gem. § 2 Abs. 1 und 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) innerhalb eines Bereiches, der als Gesamtanlage unter Schutz gestellt ist. Das Sudhaus der Brauerei Michelsbräu sowie das angrenzende ehemalige Verwaltungsgebäude, Fahrstraße 83, wurden zudem als Einzelkulturdenkmale in die Denkmaltopografie aufgenommen.



Abb. 7
Auszug Denkmaltopografie
(Aktualisierung 08/2018)

Die Denkmaltopografie des Landkreises Darmstadt-Dieburg für die Stadt Babenhausen führt hierzu Folgendes aus:

KD-Name: Sudhaus der Brauerei Michelsbräu, Flur: 1, Flurstück: 337/7

Das in zweifarbigen Ziegelmauerwerk errichtete Sudhaus positioniert sich dominant im Straßenraum der Fahrstraße. Das kubisch wirkende Gebäude erhebt sich über einem hohen Erdgeschoss, das der Aufnahme der Sudanlage dient und zeigt darüber zwei weitere niedrigere Geschosse sowie ein flach geneigtes Dach. Die Fassaden sind durch dunkel abgesetzte Wandvorlagen und Frieze rasterartig gegliedert und

werden durch die im Erdgeschoss sehr hohen segmentbogig abschließenden Fenster mit massivem Kämpfer geprägt. Die oberen Geschosse sind kleinteiliger durch paarweise angeordnete Fenster gegliedert, den oberen Abschluss bilden breite Segmentbögen, die die Fensterachsen optisch einfassen. Der große Bau aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert (1899), der nördlich und östlich einen Anbau aufweist, ist gemeinsam mit dem Schornstein und den erhaltenen Maschinen (z. B. Kältemaschine von 1925) als wichtiges Zeugnis der Wirtschaftsentwicklung Babenhausens aus geschichtlichen sowie aus städtebaulichen Gründen geschützt. (g,s)

Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Innern oder in der unmittelbaren Nähe eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine Genehmigung bei der Abteilung Denkmalschutz (Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg) einzuholen. Auch bei Gebäuden im Bereich von Gesamtanlagen (geschützte Ortslagen oder Straßenzüge) sind all die Maßnahmen genehmigungspflichtig, die das historische Erscheinungsbild der Gebäude betreffen (§ 18 HDSchG).

12 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet in ihrem Schreiben vom 30.10.2018 um Aufnahme der folgenden fachlichen Festsetzungen:

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse (Deutsche Telekom Technik GmbH, Poststraße 20-28, 55545 Bad Kreuznach) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

e-netz Südhessen GmbH & Co KG weist in ihrer Stellungnahme vom 23.10.2018 darauf hin, falls im Rahmen der Baumaßnahmen Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant, zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu deren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nachbereich der Betriebsmittel der e-netz Südhessen sind deshalb vorher mit der e-netz Südhessen abzustimmen.

Die Fachdienste des **Fachbereiches Natur-, Gewässer- und Bodenschutz und Landschaftspflege des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg** haben in ihren Schreiben vom 24.10.2018 sowie vom 19.02.2021 die folgenden Hinweise gegeben, im Einzelnen:

Fachdienst Gewässer und Bodenschutz

Nach den aktuellen Erkenntnissen des Hochwasserrisikomanagements liegt der nördliche Teil der Fläche im Überschwemmungsgebiet der Lache. Bei einem 100-jährigen Ereignis wird dieser Teil überflutet (HQ100). Der Kartenausschnitt steht digital im Retentionskataster Hessen <http://rkh.intern.hessen.de> sowie in den Gefahrenkarten der Originalpläne zur Verfügung. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Hinweise hierzu sind z.B. der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu entnehmen.

Für die Nutzung von Erwärmung mittels Erdwärmesonden oder geothermischen Brunnenanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Behörde zu beantragen.

Zum Umgang mit Niederschlagswasser sind keine näheren Angaben vorhanden. Es wurde ein kleinräumiges Bodengutachten erstellt, aus dem hervorgeht, dass die Versickerung aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten grundsätzlich möglich ist.

Eine Versickerung ist nur auf unbelasteten Flächen möglich (LAGA Einstufung Z0).

Ein Anschluss an den Kanal ist zuzulassen, sofern sich bei genauerer Untersuchung herausstellt, dass eine Versickerung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich ist.

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll insbesondere Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z.B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter:

<https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien>

Ergänzung gemäß Stellungnahme vom 19.02.2021:

Bei ggf. abzubrechenden Gebäuden wird darauf hingewiesen, dass die entstehenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Ergänzung gemäß Stellungnahme vom 17.12.2024:

Wir weisen ergänzend darauf hin, dass am 01. August 2023 die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen und ihrer Gemische in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten ist.

Gleichzeitig trat die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Kraft. Durch den Bescheidinhaber ist vor Baubeginn eine Einstufung des aufzubringenden Materials unter Berücksichtigung der ErsatzbaustoffV und der BBodSchV vorzunehmen. Sofern der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen im Bereich von technischen Bauwerken geplant ist, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu beachten. Durch den Bescheidinhaber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Anzeige nach § 22 ErsatzbaustoffV erforderlich ist. Für die Entgegennahme der Anzeige ist die Abfallbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt zuständig.

Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Michelsbräu“ in Babenhausen ist die Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute über eine Zeit von 2 Stunden bei 2,5 bar Fließdruck sicher zu stellen. Für den Bereich sind zwei Zufahrtsmöglichkeiten, sowie Aufstellflächen nach DIN 14090 für die Durchführung von Löscharbeiten der Feuerwehr einzuplanen. In dem Geltungsbereich befinden sich Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 und Gebäude, die weiter als 50 Meter von den öffentlichen Flächen entfernt liegen. Es ist zu beachten, dass kein Hubrettungsfahrzeug nach Norm für die Sicherstellung des 2. Rettungsweges zur Verfügung steht. Der 2. Rettungsweg ist daher für die Gebäude der Gebäudeklasse 4 und 5 baulich herzustellen.

Begründung:

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Ergänzung vom 14.02.2019

Das Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr (Babenhausen) kann zum Einsatz gebracht werden. (...) Bezuglich der Kennzeichnung notwendiger Flächen für die Feuerwehr wird auf Anlage 7.4/2 zur Richtlinie der Flächen für die Feuerwehr verwiesen (siehe Liste und Übersicht der im Land Hessen bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen).

Ergänzungen vom 19.02.2021:

Bei der Wasserentnahme aus dem Trinkwassernetz ist der Betriebsdruck von 2,5 bar nicht zu unterschreiten. Seit Juli 2018 müssen die Feuerwehren Systemtrenner verwenden, um gemäß Trinkwasserverordnung Trink- von Löschwasser zu trennen. Diese verursachen bis zu einem bar Druckverlust.

Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.

Hinweis: Sollten Gebäude ohne baulichen 2. Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8 m der Geländeoberfläche liegen, ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.

Der **Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen** teilt in seiner Stellungnahme vom 01.11.2018 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger-Koordinaten eingemessen werden.

Es wird nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche durch die beauftragte Fachfirma zu erhalten sind, gebeten.

Das Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht am Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 13.11.2018 mit:

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
- in der Datenbank vorliegende Informationen
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

14 Kosten

Der Stadt Babenhausen entstehen durch die Umsetzung der Maßnahme keine Kosten.

15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf §§ 18 und 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG),
- die Belange des Bodenschutzes,
- die Belange des Grundwasserschutzes,
- die Belange des Artenschutzes und
- die Artenauswahl

16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltplanerischer Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Betrachtung, IBU, Staufenberg (09/2016, fortgeschrieben 07/2017)

17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 23.08.2018, Bekanntmachung: 20.09.2018⁵

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**: 28.09.2018 – 29.10.2018 (einschl.); Bekanntmachung: 20.09.2018

Verlängerung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**: 28.09.2018 – 30.10.2018 (einschl.); Bekanntmachung: 11.10.2018

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**: Anschreiben: 27.09.2018, Frist: 29.10.2018

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: 18.01.2021 – 19.02.2021 (einschl.), Bekanntmachung: 07.01.2021

Eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: Anschreiben: 14.01.2021, Frist: 19.02.2021

Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: 06.12.2024 – 20.12.2024 (einschl.), Bekanntmachung: 05.12.2024

Erneute eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4a Abs. 3 BauGB**: Anschreiben: 04.12.2024, Frist: 20.12.2024

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 23.10.2025

aufgestellt: 20. Nov. 2025

Bürgermeister

aufgestellt:



Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH
Alte Brauereihöfe
Leinesternweg 37
35392 Gießen
06 41/87 78 6340

⁵ Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgten in der *Babenhäuser Zeitung*.

