



Stadt Babenhausen, Kernstadt

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
“Kaisergärten“**

Planstand: 01.02.2021

Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ besteht aus drei Plankarten:

Plankarte 1 umfasst die ehemalige Kaserne.

Plankarte 2 die textlichen Festsetzungen und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften.

Plankarte 3 umfasst die Verkehrsflächen außerhalb der ehem. Kaserne.

Zu dieser Begründung gehören folgende Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf, Stand 23.11.2020 (Feldmann-Architekten GmbH, Gießen)
2. Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen, Stand 12/2018 (Habermehl & Follmann, Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau)
- 2a. Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen hier: Konkretisierung der Gebietsnutzung Planfall 2030/Fortschreibung der Untersuchung, Stand 10/2020 (Habermehl & Follmann, Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau)
3. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Kaisergärten", Stand 25.08.2019 (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt)
4. Schalltechnische Stellungnahme für die Bebauungsplanverfahren „Kaisergärten“ in Babenhausen, Stand 24.11.2020 (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Filderstadt)
5. Bericht über die Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen im Rahmen der Entwicklung des Kasernenareal in Babenhausen, Stand 20.11.2020 (TÜV SÜD Industrie Service GmbH, Mönchengladbach)
6. Umweltbericht, Stand 01.02.2021 (Planungsbüro Fischer, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wettenberg)
7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 27.02.2020 (Planungsbüro Fischer, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wettenberg und Plan Ö, Biebertal)
8. Besonnungsstudie, Stand 06/2019 (Transsolar KlimaEngineering, Stuttgart)
9. Ehemalige Kaserne Babenhausen, Feststellung der Versickerungsfähigkeit, Stand 04/2019 (IGU, Wetzlar)
10. Vorplanungsentwürfe der Knotenpunkte  
KP 1-6 (ohne Maßstab)  
KP 7-9 (ohne Maßstab)  
(Habermehl & Follmann, Ingenieurgesellschaft mbH, Rodgau)

**Inhalt**

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Vorbemerkung .....</b>	<b>8</b>
<b>2 Veranlassung und Planziel.....</b>	<b>8</b>
<b>3 Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>9</b>
<b>4 Angrenzende Bebauungspläne und deren Änderung.....</b>	<b>10</b>
<b>5 Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....</b>	<b>15</b>
5.1 Vorranggebiet Siedlung, Bestand .....	16
5.2 Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung.....	17
5.3 Vorranggebiet regionaler Grünzug.....	18
5.4 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft.....	18
5.5 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen .....	18
5.6 Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.....	19
5.7 Vorranggebiet für Natur und Landschaft.....	19
<b>6 Flächennutzungsplan .....</b>	<b>19</b>
<b>7 Historische Entwicklung.....</b>	<b>21</b>
<b>8 Denkmalschutz .....</b>	<b>23</b>
8.1 Baudenkmalpflege .....	23
8.2 Bodendenkmalpflege - Archäologie .....	29
<b>9 Vorrang der Wiedernutzbarmachung.....</b>	<b>29</b>
<b>10 Städtebaulicher Entwurf .....</b>	<b>30</b>
10.1 Wohnquartiere.....	31
10.1.1 Westliches Wohnquartier .....	31
10.1.2 Östliches Wohnquartier .....	32
10.2 Kreativquartier .....	33
10.3 Gewerbequartier .....	35
10.4 Parkanlagen .....	36
<b>11 Bebauungsstruktur .....</b>	<b>36</b>
<b>12 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>40</b>
12.1 Art der baulichen Nutzung .....	40
12.1.1 Allgemeines Wohngebiet.....	40
12.1.2 Urbanes Gebiet .....	41
12.1.3 Gewerbegebiet.....	43
12.1.4 Sondergebiet Nahversorgung .....	45
12.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen .....	50
12.1.6 Öffentliche Grünflächen.....	51

12.1.7	Private Grünfläche.....	53
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	54
12.2.1	Grundflächenzahlen (GRZ).....	54
12.2.2	Geschoßflächenzahlen (GFZ).....	56
12.2.3	Baumassenzahl (BMZ).....	56
12.2.4	Vollgeschosse und Gebäudeoberkante .....	57
12.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	58
12.3.1	Stellplätze und Garagen.....	59
12.3.2	Gartenlauben und Gerätehütten .....	59
12.4	Siedlungsdichtewerte.....	59
<b>13</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>61</b>
13.1	Dachlandschaft (ohne Kulturdenkmäler) .....	61
13.2	Kulturdenkmäler .....	62
13.3	Werbeanlagen.....	63
13.4	Antennenanlagen.....	64
13.5	Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse .....	64
13.6	Kraftfahrzeugstellplätze .....	64
13.7	Grundstücksfreiflächen .....	66
<b>14</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>67</b>
14.1	Äußere Erschließung .....	68
14.2	Innere Erschließung.....	73
14.3	Fuß- und Radwegesystem.....	76
14.4	ÖPNV .....	79
14.5	Auswirkungen auf den Modal Split.....	80
14.6	Auswirkungen auf das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen.....	81
<b>15</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>85</b>
15.1	Stadtökologie .....	87
15.2	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	89
15.3	Artenschutz .....	89
<b>16</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....</b>	<b>90</b>
<b>17</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>91</b>
<b>18</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>95</b>
18.1	Schalltechnische Untersuchung für die Nutzungen innerhalb der Kaserne .....	95
18.1.1	Straßen- und Schienenverkehr .....	95
18.1.2	Sportanlagen / Freibad.....	99
18.1.3	Skate- und Dirtpark .....	103
18.1.4	Schießanlage der Schützengesellschaft Babenhausen 1454 e.V. ....	103
18.1.5	Gewerbe außerhalb des Plangebietes.....	104

18.1.6	Gewerbe innerhalb des Plangebietes .....	104
18.1.7	FFH-Gebiet „In den Rödern bei Babenhausen“ .....	105
18.1.8	Sondergebiet „Nahversorgung“ .....	105
18.1.9	Schallschutz im Hochbau .....	107
18.2	Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsstraßen außerhalb des Plangebiets	107
18.3	Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen .....	110
<b>19</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>111</b>
19.1	Wasserversorgung .....	111
19.2	Entwässerung / Satzung nach § 37 Abs. 4 HWG .....	114
<b>20</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten .....</b>	<b>120</b>
<b>21</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>122</b>
<b>22</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>124</b>
<b>23</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>124</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage der ehemaligen Kaserne.....	9
Abb. 2: Rechtskräftiger Teil des Bebauungsplanes "Felsenkeller" .....	10
Abb. 3: Bebauungsplan „Im Bruchborn“ (Ausschnitt, Änderungsbereich markiert) .....	11
Abb. 4: Bebauungsplan „Freibad Babenhausen“ .....	12
Abb. 5: Bebauungsplan „Im Riemen“ (Änderungsbereich im Süden markiert).....	13
Abb. 6: Bebauungsplan „Im Riemen“ 2. Änderung (Änderungsbereich markiert) .....	14
Abb. 7: Bebauungsplan „Östlich Wilhelm-Leuschner-Straße“ .....	15
Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 (Plangebiet markiert).....	16
Abb. 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.....	19
Abb. 10: 26. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	20
Abb. 11: Perspektive der historischen Kaserne .....	22
Abb. 12: Übersicht denkmalgeschützter Gebäude.....	24
Abb. 13: Alter Wasserturm (unmaßstäblich) .....	25
Abb. 14: Neuer Wasserturm (unmaßstäblich).....	25
Abb. 15: Mannschaftsbatterie.....	26
Abb. 16: Stabsgebäude.....	27
Abb. 17: Städtebaulicher Entwurf, Stand 23.10.2020 (Originalmaßstab vgl. Anlage 1) .....	30
Abb. 18: Kleinteilige Wohnformen .....	37
Abb. 19: Mehrfamilienhäuser .....	37
Abb. 20: Bestandsgebäude .....	38
Abb. 21: Bebauung am Grünkern.....	39
Abb. 22: Sondergebäude .....	39
Abb. 23: Geländeskulpturen in der Parkanlage (Beispiel) .....	53
Abb. 24: Erschließungs- / Anbindungskonzept .....	67
Abb. 25: Untersuchungsraum der Verkehrsuntersuchung .....	68
Abb. 26: Mobilitätskonzept mit Fuß- und Radwegen (AB Feldmann, Stand 02/2020) .....	78
Abb. 27: DTV 2018.....	82
Abb. 28: DTV 2030 ohne Kaserne .....	83
Abb. 29: DTV 2030 mit Kaserne.....	84
Abb. 30: Abgrenzung der nach KV zu bilanzierenden Flächen .....	87
Abb. 31: Mietergärten zwischen den Mehrfamilienhäusern an der B26 .....	87
Abb. 32: Waldflächen innerhalb des Plangebietes.....	90
Abb. 33: Besonnungsstunden (Übersicht) .....	92
Abb. 34: Besonnungsstunden (Detailoptimierung: Baufeld 65 vor Änderung des städtebaulichen Entwurfs) .....	93
Abb. 35: Nahwärmenetz.....	94
Abb. 36: Lage der Emittenten.....	99
Abb. 37: Wirkpegel EG, tags (bei 3 m hoher Wand).....	100

Abb. 38: Wirkpegel 2. OG bzw. DG, tags.....	100
Abb. 39: Plankartenüberlagerung Wirkpegel „Sport“ tags .....	103
Abb. 40: Teilflächen und Emissionskontingente .....	103
Abb. 41: Beurteilungspegel Einzelhandel tags.....	106
Abb. 42: Entwässerungskonzept (Vorplanung, Ausschnitt) .....	115
Abb. 43: Anlage zur Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes .....	123

## 1 Vorbemerkung

Die Stadt Babenhausen war für mehr als 100 Jahre Garnisonsstandort. Die Militärgeschichte endete mit dem Abzug der US-Streitkräfte im Jahre 2007. Nach der offiziellen Rückgabe der ehem. Kaserne an die Bundesrepublik Deutschland haben sich die Stadt Babenhausen gemeinsam mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) entschlossen, einen Rahmenplan für das Kasernenareal entwickeln und durch die „Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen“ (DGNB) zertifizieren zu lassen.

Ausgangspunkt für die Entwicklung war der preisgekrönte städtebauliche Entwurf „grünern“ der Arbeitsgemeinschaft metris architekten stadtplaner / Labor für urbane Orte und Prozesse aus dem European-Wettbewerb 2008. Der Rahmenplan datiert auf das Jahr 2011, er wurde 2016 fortgeschrieben. Der fortgeschriebene Rahmenplan bildete die Grundlage für den aktuellen städtebaulichen Entwurf, den das Büro Feldmann-Architekten für die Konversionsgesellschaft Kaserne Babenhausen mbH entwickelt hat und der wiederum die Grundlage für den Bebauungsplan „Kaisergärten“ darstellt. Geplant ist ein nachhaltiges Modellquartier, für das eine DGNB-Zertifizierung in Gold angestrebt wird. Der Antrag ist gestellt.

## 2 Veranlassung und Planziel

Das Plangebiet liegt im Südosten der Kernstadt. Die Entwicklungsrichtung vorgegeben hat auch in Babenhausen der Bahnbau. Die Rhein-Main-Bahn von Mainz über Darmstadt nach Aschaffenburg wurde 1856/58 eröffnet, der Bahnhof Babenhausen 1858. 1870 kam die Odenwaldbahn hinzu. Babenhausen wurde Bahnknotenpunkt. Die Stadt wuchs von Norden auf den Bahnhof zu. Die verbliebenen Gleisanlagen des ehem. Güterbahnhofes zeugen noch heute von dessen früherer Bedeutung. Der Bahnanschluss war auch einer der wesentlichen Standortfaktoren für den Bau und die Nutzung der Kaserne. Die Kaserne war die erste Bebauung südlich der Bahn. Die Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Straße und Am Felsenkeller rückte ab Mitte des vergangenen Jahrhunderts sukzessive bis an den Rand der damaligen US-Kaserne und heutigen Konversionsfläche heran.

Für die Stadt Babenhausen ist die Konversion des Kasernenareals südöstlich der Kernstadt das Entwicklungsprojekt für die kommenden Jahre. Hierbei soll das nach dem Abzug der US-Streitkräfte zunächst brach gefallene Gelände der ehem. Kaserne neu geordnet und unterschiedlichen zivilen Nutzungen zugeführt werden. Die Grundlage bildet der aktuelle städtebauliche Entwurf. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes in die Sprache der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen hat in ihrer Sitzung am 12.04.2018 die Aufstellungsbeschlüsse für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan „Kaisergärten“ gefasst. Das einheitliche Planungsziel ist die Entwicklung der ehem. Kaserne Babenhausen zu einem gemischt genutzten Stadtteil mit mehreren Wohngebieten, einem Kreativquartier und einem Gewerbegebiet sowie die zugehörige Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich

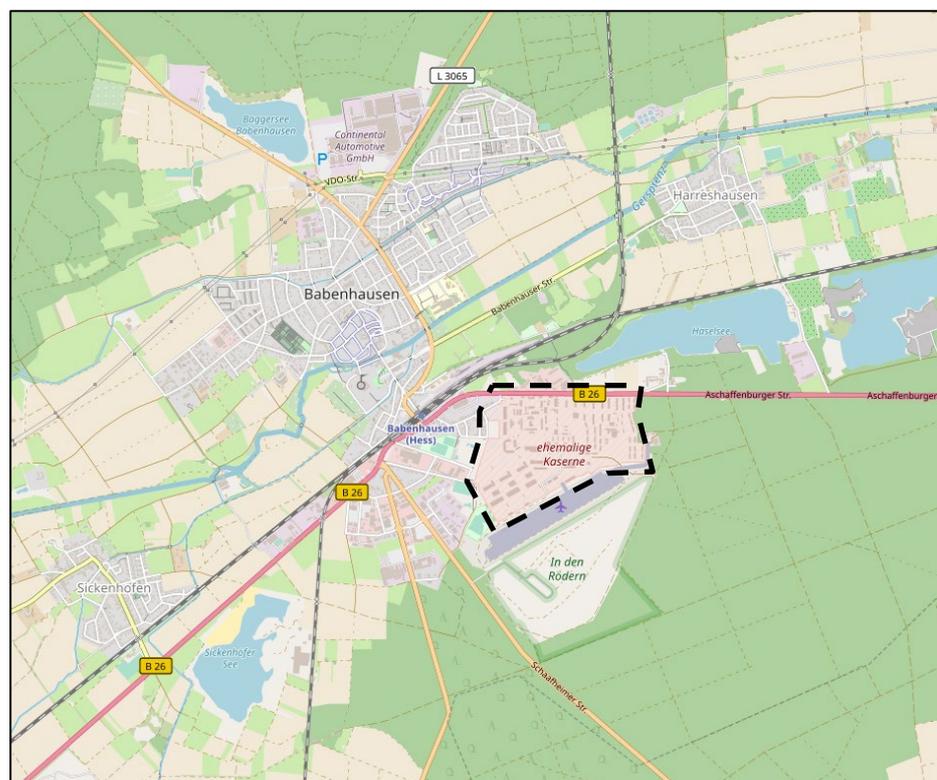
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ umfasst die historische Kaserne Babenhausen, die östlich anschließende ehem. Housing Area und die ebenfalls aus der Zeit der Nutzung des Geländes durch die US-Streitkräfte stammenden Gewerbeflächen, die als Hallen und Werkstätten für militärisches Gerät und Zivilfahrzeuge der hier stationierten Militärangehörigen und ihrer Familien errichtet wurden.

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen an:

- Norden: Aschaffburger Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der B 26, anschließend Gewerbegebiet und eine z.T. noch in der Auskiesung befindliche Seenlandschaft
- Osten: Wald, Hangars und sonstige Gebäude des ehem. Flugplatzes
- Süden: Asphaltband der ehem. Landebahn, Natura 2000-Gebiet „In den Rödern“
- Westen: Wohnbebauung, städtisches Freibad, Gewerbegebiet

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches Plankarte 1 liegt eine Fläche von insgesamt 58,2 ha. Hiervon entfallen auf die Allgemeinen Wohngebiete 17,9 ha, die Urbanen Gebiete 9,6 ha, die Gewerbegebiete 13,0 ha, das Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO 1,0 ha und die Flächen für den Gemeinbedarf 2,3 ha. Hinzu kommen 6,9 ha Verkehrsflächen, 7,4 ha öffentliche Grünflächen und 0,1 ha Wald. Die in Plankarte 3 ausgewiesenen Verkehrsflächen umfassen zusätzlich 2,5 ha.

Abb.1: Lage der ehemaligen Kaserne

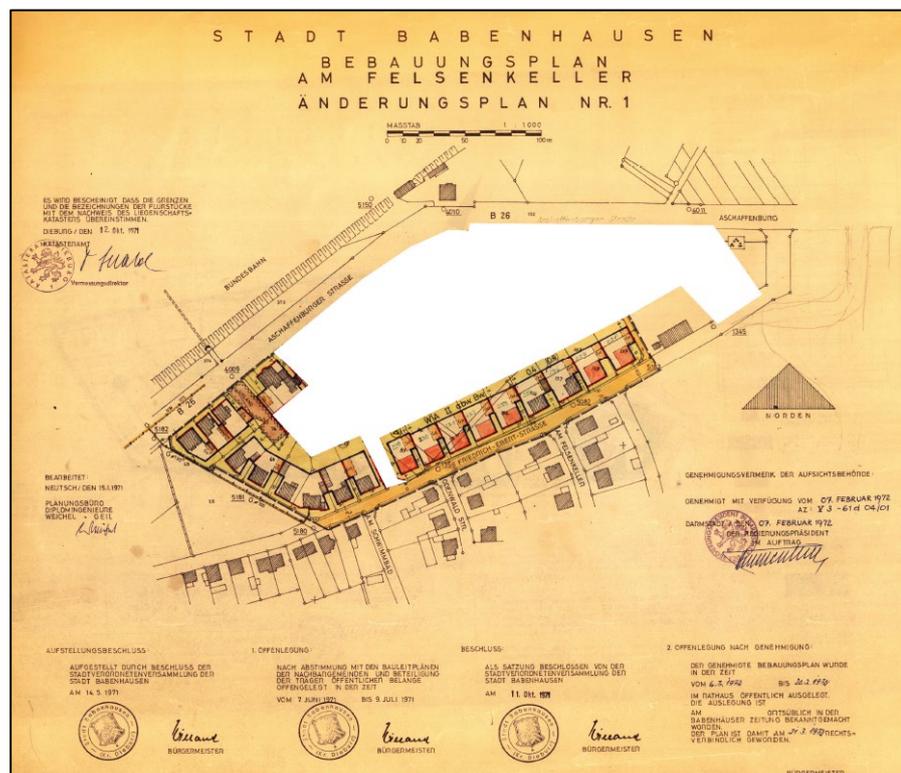


Quelle: openstreetmap; eigene Bearbeitung

#### 4 Angrenzende Bebauungspläne und deren Änderung

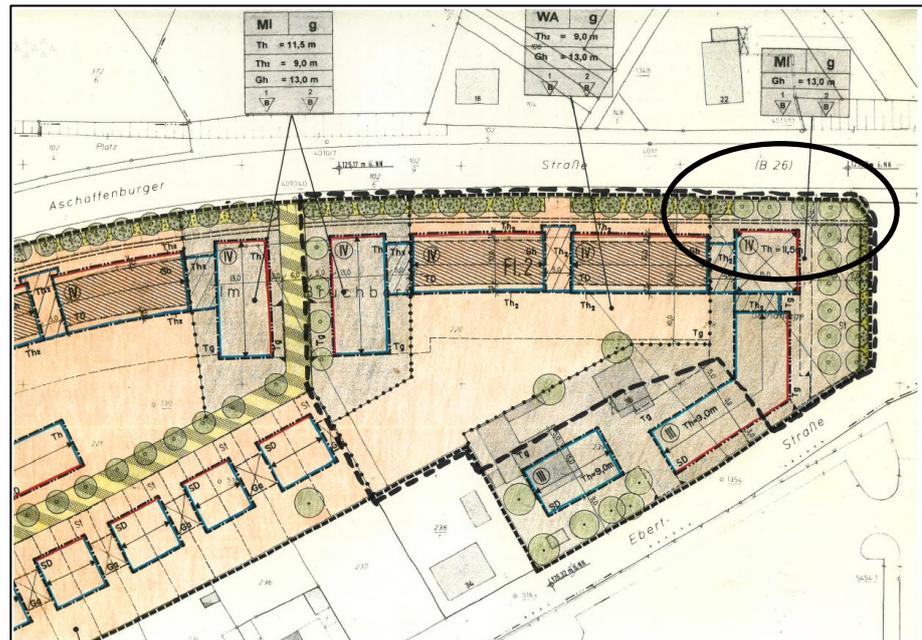
Für das Gelände der ehemaligen Kaserne besteht bisher zwar kein Bebauungsplan, allerdings grenzen mehrere Bebauungspläne an. Anzusprechen ist zunächst der Bebauungsplan „Im Felsenkeller“ nördlich der Friedrich-Ebert-Straße. Der Bebauungsplan wurde am 11.10.1971 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 07.02.1972 genehmigt. Der heute noch rechtskräftige Teil des Bebauungsplanes weist nördlich entlang der Friedrich-Ebert-Straße ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 bei zulässig zwei Vollgeschossen als Höchstmaß aus. Die überbaubare Grundstücksfläche ist straßenseitig durch eine Baulinie fixiert, wobei zwischen den geplanten Wohnhäusern jeweils ein durch Baugrenzen bestimmter Rücksprung erfolgt, um eine einheitliche Bauflucht zu erhalten, gleichzeitig aber eine offene Bebauung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan „Im Felsenkeller“ wird durch den Bebauungsplan „Kaisergärten“ zwar nicht geändert. Er wird aber berücksichtigt: Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ weist südlich der Friedrich-Ebert-Straße auch Allgemeines Wohngebiet aus.

Abb. 2: Rechtskräftiger Teil des Bebauungsplanes "Felsenkeller"



Die Weißfläche in Abbildung 2 füllen die Bebauungspläne „Im Bruchborn“ und „VW-Qualifizierungszentrum“, die südlich entlang der Aschaffenburg Straße Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet ausweisen. Der Bebauungsplan „Im Bruchborn“ wurde am 07.08.1995, der Bebauungsplan „VW-Qualifizierungszentrum“ am 25.09.2014 als Satzung beschlossen.

Abb. 3: Bebauungsplan „Im Bruchborn“ (Ausschnitt, Änderungsbereich markiert)



Westlich der schraffiert dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung befindet sich das 2016 eingeweihte Schulungszentrum eines großen Deutschen Automobilherstellers, der östlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegende Teil des räumlichen Geltungsbereiches ist noch unbebaut. Obwohl die vorhandene Einmündung der Friedrich-Ebert-Straße/Planstraße im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ nach Osten verschoben wurde, wird für den Rechtsabbiegestreifen und den begleitenden Gehweg eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan „Im Bruchborn“ benötigt. Soweit der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Bruchborn“ überlagert, wird dieser mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ geändert.

Im städtebaulichen Entwurf (Anlage 1) sind die überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes „Im Bruchborn“ eingetragen. Die Darstellung zeigt, dass der Bebauungsplan vollziehbar bleibt.

Durch die Verschiebung der Einmündung entsteht zudem eine Restfläche, die als Ausgleich für die Inanspruchnahme eines Teiles der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche des im Bebauungsplan „Im Bruchborn“ ausgewiesenen Mischgebietes herangezogen werden kann.

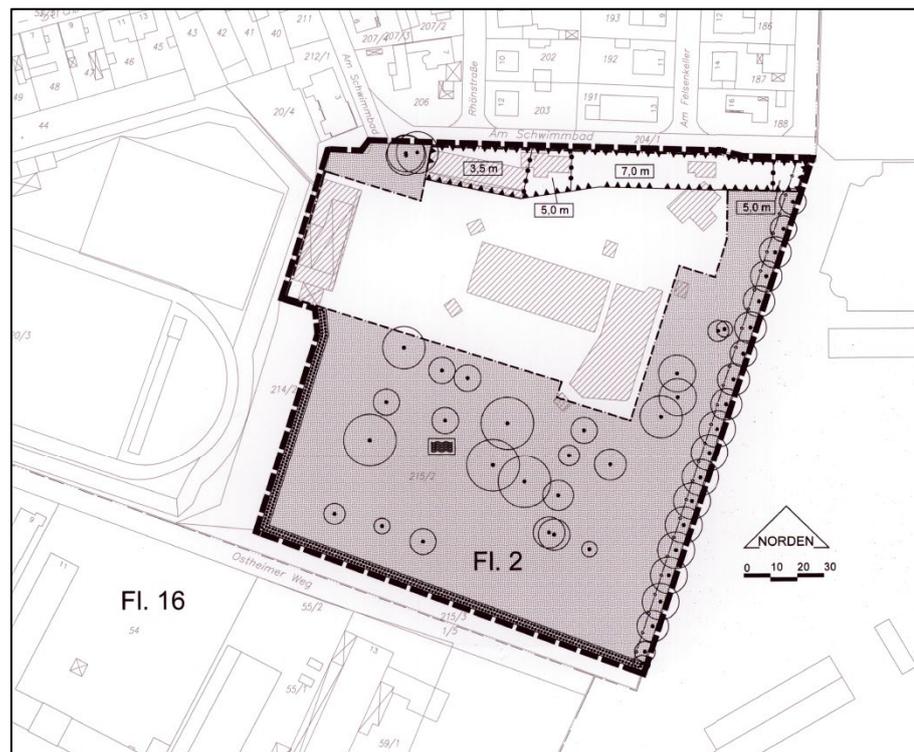
Das Nebeneinander des Mischgebietes und die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes südlich der Friedrich-Ebert-Straße bzw. eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO für den geplanten Nahversorgungsstandort östlich der Planstraße ist mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vereinbar, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Für die südlich der Friedrich-Ebert-Straße liegende Bebauung Am Schwimmbad, Am Felsenkeller und Rhönstraße besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet. Das östlich an die Anwesen Am Felsenkeller 2-16 angrenzende geplante Allgemeine Wohngebiet fügt sich insoweit ein.

Südlich der Straße Am Schwimmbad befindet sich das städtische Freibad. Der Bebauungsplan „Freibad Babenhausen“ sowie dessen 1. Änderung weisen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freibad aus. Für die innerhalb von Grünflächen zulässigen baulichen Anlagen und Funktionsgebäude ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zu der Wohnbebauung „Am Schwimmbad“ hin sind Schallschutzeinrichtungen vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Freibad Babenhausen“ (einschließlich 1. Änderung) wird durch den Bebauungsplan „Kaisergärten“ nicht geändert. Die für die an das Schwimmbad heranrückende Wohnbebauung erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen den von dem Betrieb des Schwimmbades in den Sommermonaten ausgehenden Freizeitlärm setzt, entsprechend dem Verursacherprinzip, der Bebauungsplan „Kaisergärten“ fest.

Abb. 4: Bebauungsplan „Freibad Babenhausen“



An das Schwimmbad schließt zwischen dem Ostheimer Weg und der Ostheimer Allee ein faktisches Gewerbegebiet an, für das es keinen Bebauungsplan gibt. Südlich der Ostheimer Allee liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Riemen“. Der am 23.06.1988 als Satzung beschlossene Bebauungsplan weist von Nord nach Süd öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplätze“ und anschließend Gewerbegebiet aus.

Abb. 5: Bebauungsplan „Im Riemen“ (Änderungsbereich im Süden markiert)

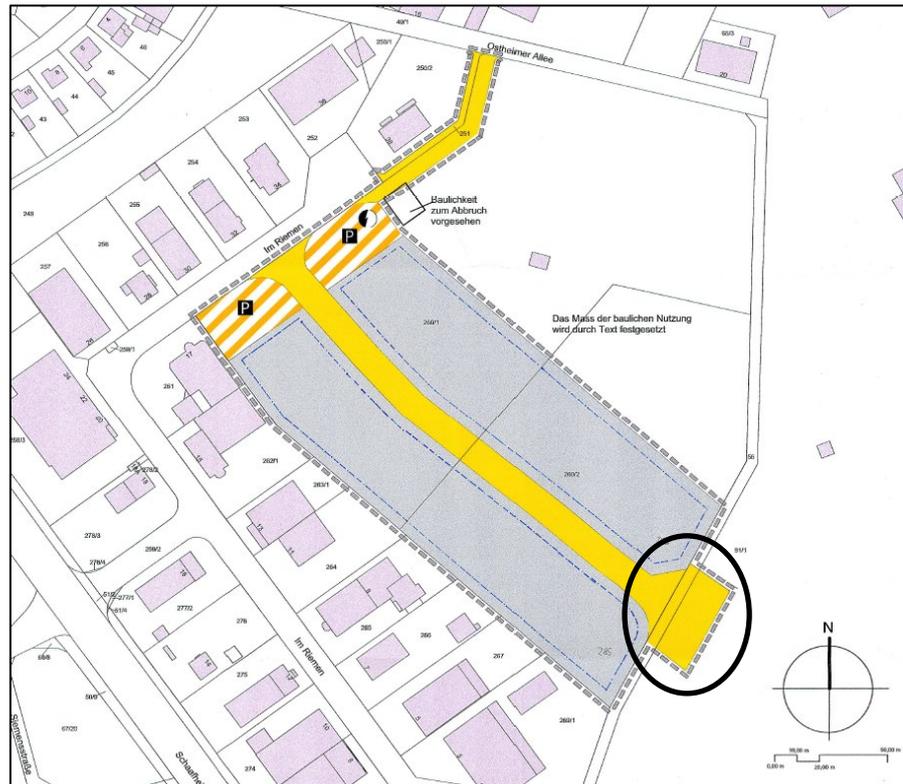


Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ schließt an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Riemen“ an. Es handelt sich hierbei um die Schaffung des Baurechtes für den Anschluss des im Bereich des ehem. Motorpools geplanten Gewerbegebietes an die Schaafheimer Straße. Im Einmündungsbereich der Planstraße in die Schaafheimer Straße greift der Bebauungsplan „Kaisergärten“ minimal in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Riemen“ ein: Der Bebauungsplan „Im Riemen“ weist die vorhandene Böschung zwischen der Landesstraße und den Baugrundstücken des Gewerbegebietes als öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg, aus. Für die Eckausrundung der neuen Einmündung muss diese Festsetzung überlagert werden. Der Bebauungsplan „Im Riemen“ wird in seinem südlichen Bereich mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ durch diesen ersetzt.

Der vorhandene Fuß- und Radweg bleibt hiervon unberührt, da er auf der Straßenparzelle der L3116 liegt.

Der Bebauungsplan „Im Riemen“ aus dem Jahr 1988 wurde durch eine am 16.06.2016 als Satzung beschlossene Änderung teilträumlich ersetzt. Gegenstand dieser Änderung ist die Modifizierung der verkehrlichen Erschließung des rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes u.a. durch eine Verbindung zu der Straße, die zukünftig, in endausgebautem Zustand, das Gewerbegebiet „Kaisergärten“ mit der Schaafheimer Straße verbinden soll. Hierbei wurde auch ein Abschnitt dieser Verbindung, deren derzeitiger Ausbauzustand mit einem Baustraßenniveau vergleichbar ist, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Riemen“ einbezogen. Auch hier erfolgt eine partielle Überplanung durch den Bebauungsplan „Kaisergärten“.

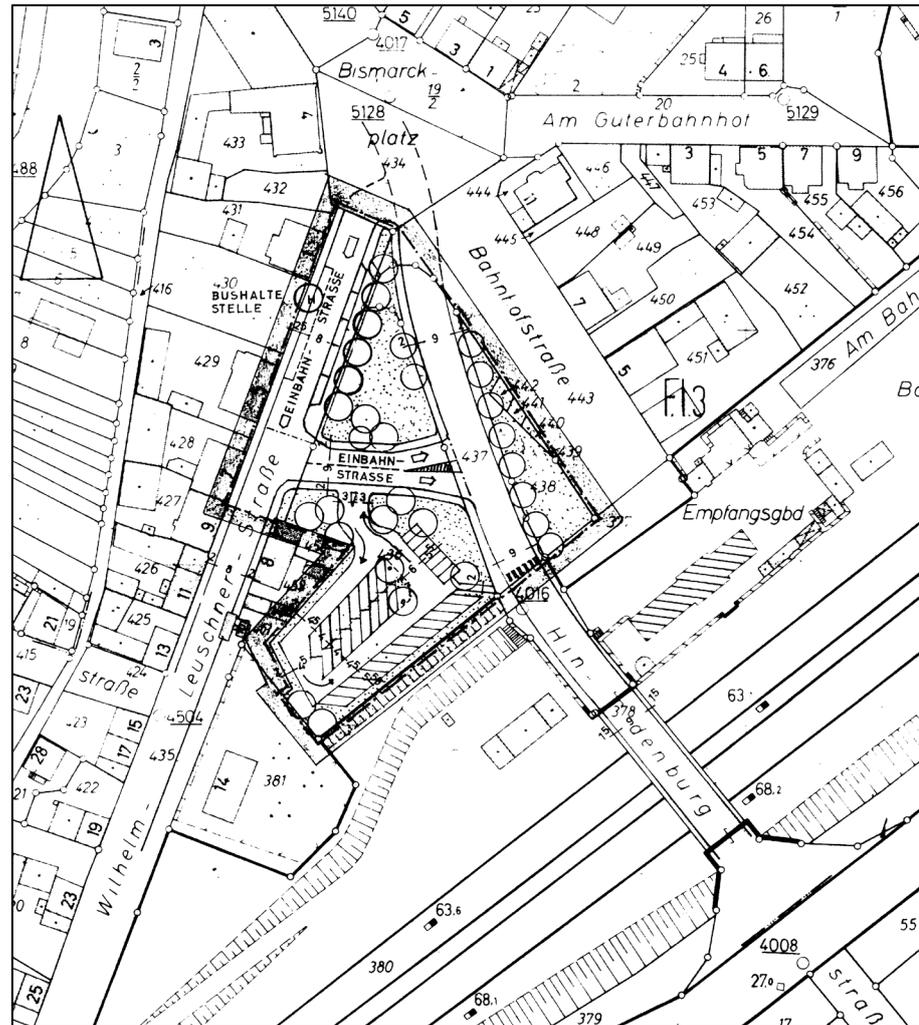
Abb. 6: Bebauungsplan „Im Riemen“ 2. Änderung (Änderungsbereich markiert)



Durch die von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt, angeregte Einbeziehung der Verkehrsflächen im Bereich der Knotenpunkte B26/Hindenburgstraße und B26/Schaafheimer Straße in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“, wird auch der nördlich der Bahnunterführung liegende Bebauungsplan „Östlich Wilhelm-Leuschner-Straße“ berührt. Der Bebauungsplan wurde am 16.01.1965 als Satzung beschlossen und am 17.03.1965 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt. Der Bebauungsplan zeigt noch den Verlauf der L3116 von der Hindenburgstraße über den Bismarckplatz zur Platanenallee. Mit dem Bau der Bouxwiller Straße hat der Straßenverlauf eine deutliche Veränderung erfahren.

Die Umfahrung der Altstadt erhält als Beitrag zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der lichtsignalgeregelten Knotenpunkte B26/L3116 südlich der Bahnunterführung bereits ab der Einmündung Hermann-Stotz-Straße eine durchgehende Zweistreifigkeit in Fahrtrichtung Süden. Hierdurch wird auch in den Bebauungsplan „Östlich Wilhelm-Leuschner-Straße“ eingegriffen. Er wird für den Bereich der geplanten Straßenverkehrsfläche durch den Bebauungsplan „Kaisergärten“ ersetzt.

Abb. 7: Bebauungsplan „Östlich Wilhelm-Leuschner-Straße“

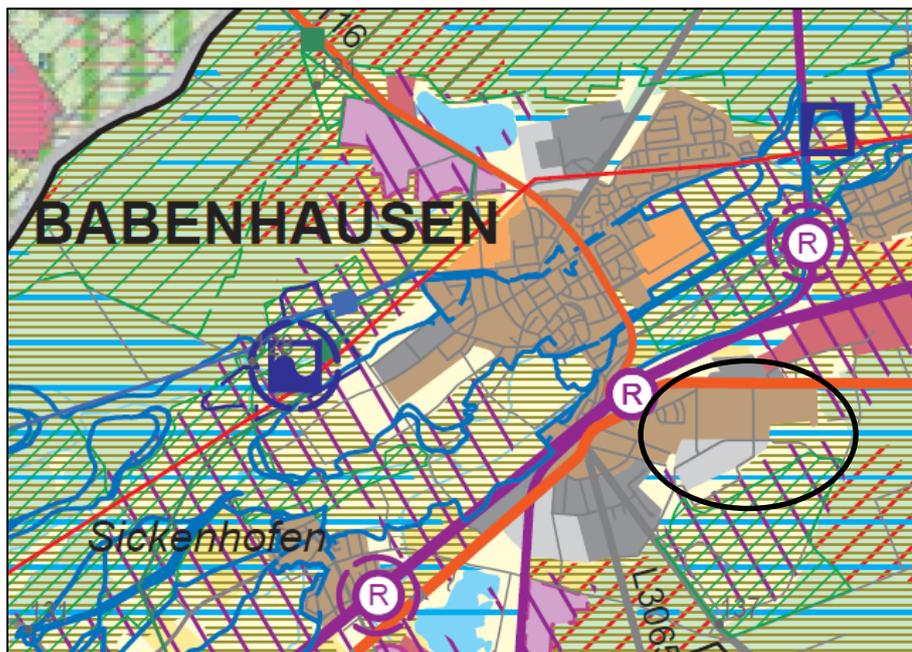


Soweit der Bebauungsplan „Kaisergärten“ mit seinem Inkrafttreten bestehende Bebauungspläne bzw. Teilflächen bestehender Bebauungspläne ersetzt, werden diese nicht aufgehoben, sondern liegen zukünftig nur unter dem Bebauungsplan „Kaisergärten“.

## 5 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Südhessen RPS 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, soweit es sich um das Kreativquartier und das Wohnquartier im Bereich der ehemaligen Housing Area handelt, als Vorranggebiet Siedlung Bestand und soweit es sich um das Gewerbequartier handelt, als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung dar. Südlich schließt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, überlagert durch das Vorranggebiet regionaler Grünzug und ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen an. Ebenfalls überlagernd dargestellt findet sich ein Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Das FFH-Gebiet 6019-302 „In den Rödern bei Babenhausen“ im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft in den Regionalplan eingeflossen.

Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010 (Plangebiet markiert)



Vorranggebiete sind für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung.

In Vorbehaltsgebieten soll bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.

Die betroffenen Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete werden nachfolgend diskutiert.

### 5.1 Vorranggebiet Siedlung, Bestand

Nach Plansatz Z 3.4.1.-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden. Diese Vorranggebiete beinhalten auch z.B. Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen. Die zur Ausweisung gelangenden allgemeinen Wohngebiete, das Urbane Gebiet und das Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Flächen für den Gemeinbedarf bzw. für Sport- und Spielanlagen und die öffentlichen Grünflächen können aus dieser Darstellung entwickelt werden.

Der RPS 2010 beziffert den maximalen Siedlungsflächenbedarf der Stadt Babenhausen für die Jahre 2002 bis 2020 auf max. 40 ha. Die Stadt Babenhausen hat seit 2002 in Bebauungsplänen in der Summe rd. 29,9 ha Reines und Allgemeines Wohngebiet rechtskräftig ausgewiesen.

Obwohl auf diese Flächenwerte erkennbare größere Reserven im Bestand, wie zum Beispiel freiwerdende Militärfächen, anzurechnen sind, besteht auch bei einer Überschreitung der 40 ha kein Verstoß gegen ein Ziel der Raumordnung, denn nach den Berechnungen der Hessen Agentur

GmbH, die der begonnenen Fortschreibung des Regionalplans zu Grunde gelegt werden, besteht allein im Mittelbereich Darmstadt – Groß-Umstadt für die Jahre 2015 bis 2030 ein zusätzlicher Bedarf von 6.884 Wohnungen. Zu den Mittelbereichen gehören Babenhausen, Darmstadt, Dieburg und Schaafheim. Dieser Bedarf wird vorzugsweise in bereits anthropogen überformten Bereichen, wie der ehem. Kaserne in Babenhausen, zu decken sein.

Im Zusammenhang mit dem Vorranggebiet Siedlung anzusprechen sind auch die Dichtewerte Plansatz Z 3.4.1-9. Hiernach sind im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen verschiedene Dichtewerte einzuhalten. Die Dichtewerte gelten nur für die Neuausweisung von Baugebieten, innerhalb deren das Wohnen allgemein zulässig ist, d.h. vorliegend die zur Ausweisung gelangenden allgemeinen Wohngebiete unter Abrechnung der bereits bestehenden Mehrfamilienhäuser entlang der Aschaffener Straße. Für das Urbane Gebiet ist keine Berechnung erforderlich, da die hier vorhandenen Gebäude im wesentlichen bereits Bestand sind und die Flächen ohnehin nur teilweise anzurechnen wären, da Urbane Gebiete neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Für welche Teilflächen Dichtewerte festzusetzen sind und wie diese ausfallen, wird in Kapitel 12.4 beschrieben.

## 5.2 Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Planung

Nach Plansatz Z 3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. Die Industrie- und Gewerbeentwicklung hat hier Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen. Da es sich bei dem zukünftigen Gewerbequartier um eine auch schon von den US-Streitkräften vergleichbar genutzte und vollständig versiegelte Fläche handelt, wird nicht nur Plansatz Z 3.4.2-4 Rechnung getragen, sondern es kann auch festgehalten werden, dass hier keine Nutzungskonkurrenzen bestehen.

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für die gewerbliche Nutzung dürfen lt. Z 3.4.2-7 die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen nicht überschritten werden. Der RPS 2010 beziffert den Flächenanteil für Babenhausen für die Jahre von 2006 bis 2020 auf 31 ha. Das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ zur Ausweisung gelangende Gewerbegebiet umfasst eine Fläche von 12,4 ha Nettobauland. Da das Gewerbegebiet Bestand ist und bereits vollständig gewerblich genutzt wird, bedarf es hier keiner Bilanzierung.

In den Bebauungsplänen „Edmund-Lang-Straße“ aus dem Jahr 1989 und „Gewerbegebiet nördlich der Aschaffener Straße, Teil 1“ aus dem Jahr 2014 sind noch unbebaute Gewerbeflächen im Umfang von zusammen rd. 3,1 ha vorhanden. Das der Stadt Babenhausen zugeordnete Potenzial ist damit noch nicht ausgeschöpft.

Im Südwesten wird das „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ gem. RPS durch eine Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes und eine Teilfläche des Urbanen Gebietes überlagert. Aufgrund der geringen Größe der Überlagerung und der in dem Urbanen Gebiet ebenfalls zulässigen gewerblichen Nutzung kann die Überlagerung als nicht raumbedeutsam eingestuft werden.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 05.11.2018

### 5.3 Vorranggebiet regionaler Grünzug

Das Vorranggebiet dient der Sicherung zusammenhängender Freiräume vor konkurrierenden Nutzungen wie zum Beispiel einer Besiedlung. Die Funktion der regionalen Grünzüge darf gemäß Plan-satz Z 4.3-2 durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaus-halts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Vo-raussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden.

Der regionale Grünzug ist vorliegend durch die Begradigung der südlichen Grenze des im Bereich der ehemaligen Housing Area geplanten allgemeinen Wohngebietes betroffen. Kompensiert wird dieser Eingriff aber dadurch, dass eine Teilfläche unmittelbar westlich im Anschluss hieran, die im RPS als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe dargestellt ist, vollständig entsiegelt wird. Gemein-sam mit der geplanten öffentlichen Grünfläche zwischen dem Kreativquartier und dem östlichen Wohngebiet wird hier eine in ihrer Größe deutlich über den Eingriff hinausgehende Freifläche für die Allgemeinheit entstehen.

Der Regionale Grünzug und seine Funktionen beziehen sich auf die Grenzen des Geländes der ehem. Kaserne. Die Abweichungen in der Grenzziehung können im Zuge der anstehenden Fort-schreibung des Regionalplanes entsprechend der detailgenaueren Planungsebene, der Bauleitpla-nung, angepasst werden.<sup>2</sup>

### 5.4 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

Nach dem unter G 10.1-11 formulierten Grundsatz der Raumordnung ist in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicher-zustellen. Unter Hinweis auf die Ausführungen zum Regionalen Grünzug und da es sich um Flächen der Kategorie 2 bzw. 3 des Fachplanes Landwirtschaft Südhessen handelt, wird auch hier kein Dis-sens mit den Vorgaben des RPS gesehen.

### 5.5 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Im RPS 2010 sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabfluss-schneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wich-tige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Orts-lagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Diesem unter G 4.6-3 formulierten Grundsatz der Raumordnung trägt der Bebauungsplan Rechnung. Durch die geplante Parkanlage zwischen dem Kreativquartier und dem östlichen Wohngebiet wird

---

<sup>2</sup> Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 05.11.2018

zudem eine weitere Kaltluftbahn geschaffen, die bis zur Aschaffenburger Straße reicht und die Verbindung zum Hasselsee nahezu durchgängig gewährleistet.

## 5.6 Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Das Vorbehaltsgebiet weist auf das Trinkwasserschutzgebiet für den „Brunnen Harreshausen“ des Zweckverbandes Dieburg und das im Feststellungsverfahren befindliche Trinkwasserschutzgebiet für die Brunnen XIV - XIX des ZVG Dieburg hin. Betroffen ist jeweils die weitere Schutzzone III. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 30.01.1970, StAnz. 18/1970 S. 908 ff. und der Muster-Schutzgebietsverordnung vom 25.03.1996, StAnz. 13/1996 S. 991 ff. stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

## 5.7 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Das Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet 6019-302 „In den Rödern bei Babenhausen“ im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft in den Regionalplan eingeflossen. Es liegt südlich der Landebahn des ehemaligen Sonderlandesplatzes und ist damit deutlich von dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ abgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele durch den Vollzug des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

## 6 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche „Bund“ dar.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Im Zuge der vom Regierungspräsidium Darmstadt am 01.10.2020 genehmigten 26. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes der Stadt Babenhausen wurde die Sonderbaufläche „Bund“ in zwei Wohnbauflächen, eine gewerbliche Baufläche und eine gemischte Baufläche sowie eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel aufgeteilt. Auch zwei Flächen für den Gemeinbedarf und die Grünflächen wurden als solche dargestellt.

Abb. 10: 26. Änderung des Flächennutzungsplanes



Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Begriff „Entwickeln“ umfasst nicht nur das Ausfüllen des in seinen Darstellungen größeren Flächennutzungsplanes, sondern ermöglicht darüber hinaus, innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens eigenständig zu planen. Er gestattet, in begrenztem Umfang, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung abzuweichen, sofern sich der Bebauungsplan innerhalb der Grundzüge der Planung hält.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt südlich der Sonderbaufläche noch eine gemischte Baufläche dar, die im Bebauungsplan „Kaisergärten“ als Sondergebiet Nahversorgung i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen werden soll. Die Erweiterung des Sondergebietes ist dem Umstand geschuldet, dass der richtliniengerechte Ausbau des Knotenpunktes Friedrich-Ebert-Straße/Aschaffenburger Straße eine Verschmälerung des nördlichen Teiles des Sondergebietes erfordert, wodurch die bauliche Nutzung deutlich eingeschränkt wird. So waren die überbaubaren Grundstücksflächen für den geplanten Lebensmittelmarkt und die geplante Bäckerei nach Süden zu verschieben. Da auch in den aus der hier dargestellten gemischten Baufläche zu entwickelnden Baugebieten Einzelhandel allgemein zulässig ist, ist die Abweichung (sie umfasst eine Fläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup>) noch mit den Grundzügen der vorbereitenden Bauleitplanung vereinbar.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt in der östlichen Wohnbaufläche eine Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienen Gebäude und Einrichtungen“ dar. Hier soll eine Kindertagesstätte entstehen. Westlich hiervon soll eine Seniorenwohnanlage gebaut werden. Deren Standort ist in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Ausweisung soll aber, abweichend vom Vorentwurf des Bebauungsplanes, kein Allgemeines Wohngebiet, sondern eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnanlage gelangen, um den Gestaltungsspielraum für den geplanten Architektenwettbewerb nicht einzuengen. Die Abweichung umfasst eine Fläche von rd. 3.500 m<sup>2</sup>. Da auch innerhalb der aus der Wohnbaufläche zu entwickelnden Wohngebiete Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, zulässig sind, bedarf es hier keiner erneuten Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt am nordöstlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar. In Absprache mit Hessen Forst soll hier aber ein zweigeteilter Randstreifen mit einer Größenordnung von insgesamt rd. 1.200 m<sup>2</sup> als Wald erhalten bleiben und im Bebauungsplan auch entsprechend ausgewiesen werden. Diese Abweichung berührt allein schon aufgrund ihrer geringen Größe die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung nicht. Auch hier liegt kein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot vor.

## 7 Historische Entwicklung

Bis 1891 war im Schloss Babenhausen ein Dragonerregiment untergebracht. Nach ihrem Abzug dauerte es aber nur rund ein Jahrzehnt, bis sich Babenhausen erneut um eine Garnison bewarb. Die Bewerbung war erfolgreich, denn die Stadt lag militärstrategisch günstig und verfügte über einen direkten Anschluss an die Bahnlinien Darmstadt-Aschaffenburg und Eberbach-Hanau. Hinzu kamen ein eigenes Elektrizitätswerk und eine gesicherte Frischwasserversorgung.

Zwischen 1900-1901 errichtete die Stadt Babenhausen südlich der Bahnstrecke außerhalb der Stadt auf einer rd. 84 ha großen Fläche eine Kaserne. Mit ihrem Bau und dem damit verbundenen Status einer Garnisonsstadt versprach sich Babenhausen einen nachhaltigen Wirtschaftsaufschwung und positive Akzente für die Stadtentwicklung.

Der städtebauliche Entwurf orientierte sich an dem ursprünglich für den Bau von Krankenhäusern und Lazaretten entwickelten und damals als modern geltenden Pavillonstil. Es handelte sich hierbei um eine dezentrale Struktur einzelner Gebäude in parkähnlicher Umgebung. Sie ermöglichte nicht nur eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen und der verschiedenen Dienstgrade, sondern auch eine umfängliche Durchlüftung und konnte durch die räumliche Gliederung auch der Ausbreitung von Infektionskrankheiten vorbeugen bzw. entgegenwirken.

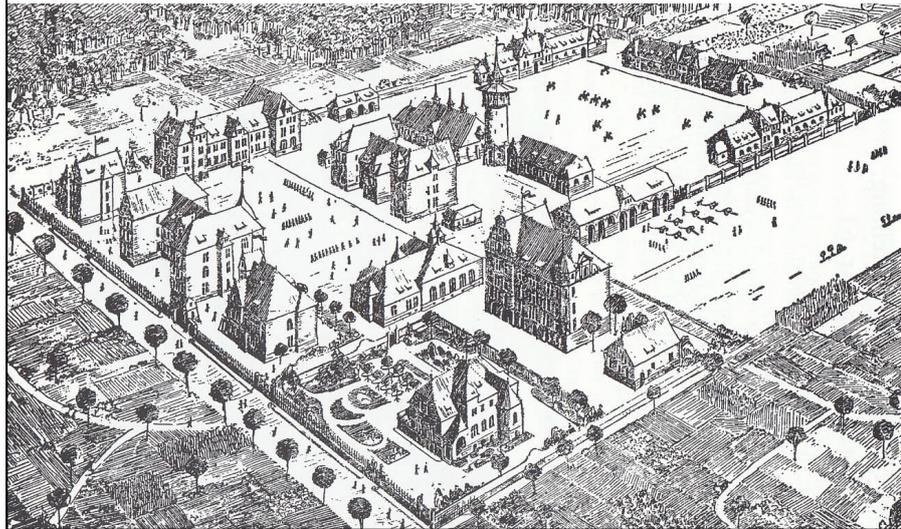
Die Grundsteinlegung für die Artillerie-Kaserne an der Aschaffenburger Straße erfolgte im Juli 1900, die Fertigstellung bereits im September 1901. Die Kaserne funktionierte wie eine autarke Siedlung. Hiervon zeugt noch heute der zentral gelegene alte Wasserturm.

Eine erste Erweiterung fand bereits in den Jahren 1902/1903 mit dem Lazarett-Hauptgebäude, einem Isolierbau und einem Wasch-/Desinfektionshaus statt. Die insgesamt rund zwanzig Gebäude waren so angeordnet worden, dass sich eine Gliederung in zwei große umbaute Höfe, dem Exer-

zierplatz im Norden und dem Reitplatz im Süden sowie in einen nach zwei Seiten offenen Geschützplatz ergaben. Die Einfriedung zur Aschaffener Straße erfolgte durch eine Mauer mit einem schmiedeeisernen Gitter darauf. Am Haupteingang wurde ein Tor mit Wachhäusern errichtet.

Abbildung 11 zeigt eine perspektivische Darstellung der historischen Kaserne. Im Bild links liegt die Aschaffener Straße. Zu erkennen sind auch der Exerzierplatz (Mitte links), der Reitplatz (rechts oben), der Geschützplatz (rechts unten) und der zentral gelegene Wasserturm.

Abb. 11: Perspektive der historischen Kaserne



Quelle: Restaurierung Born

Die Garnison in Babenhausen wurde mit dem Ende des ersten Weltkrieges aufgelöst. Das Ensemble diente bis 1920 als Lazarett und Gefangenenlager. Von 1920 bis 1945 zeigten die durchgeführten Recherchen folgende Nutzungen:<sup>3</sup>

1920-1928 Stationierung der „Hessischen-Sicherheits-Polizei“

1929 Leerstand

1930/1931 teilweise zivile Nutzung

1933-1935 SA-Sportschule

1936-1938 Stationierung II. Abt. Artillerie-Regiment Nr. 36

1938-1945 Stationierung Wehrkreis Reit- und Fahrschule XII.

1940-1945 Stationierung von Einheiten der Luftwaffe (Übungsfieger, Flakschießstab, Feldflugplatz)

25. März 1945 Übernahme durch alliierte Truppen der US-Streitkräfte

Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges wurde die Kaserne bis 1946 als Kriegsgefangenenlager von der amerikanischen Militärverwaltung genutzt. Anschließend war sie bis 1950 Auffanglager für

<sup>3</sup> Dipl.-Rest. Hanno Born: Die ehemalige Artillerie-Kaserne in der Garnisonsstadt Babenhausen 1900-2007, Lich 2018

Flüchtlinge. Die US-Streitkräfte nutzten das Gelände ab 1951, der Ausbau erfolgte ab 1955. Es wurden unter anderem südlich der Landebahn Patriot-Raketen-Stellungen installiert. Im Juni 2007 erfolgte dann die offizielle Übergabe an die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA. Die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH kaufte die Liegenschaften im Jahr 2017.

## **8 Denkmalschutz**

### **8.1 Baudenkmalpflege**

Das Gelände gehört zu den wenigen noch erhaltenen Kasernen aus der Zeit um die vorletzte Jahrhundertwende in Hessen und ist in seiner Gesamtheit wegen seiner geschichtlichen, baukünstlerischen und wissenschaftlichen Bedeutung ein Kulturdenkmal. Die historischen Gebäude auf dem Kasernenareal sowie der Zaun und die Tore zur Aschaffener Straße hin stehen als Einzeldenkmäler unter Schutz. Außerdem weist das Gelände einige architektonische Orientierungspunkte auf, wie zum Beispiel den historischen Wasserturm.

Nach der „Denkmaltopographie Landkreis Darmstadt-Dieburg“ sind auf dem rd. 18 ha großen baulich genutzten Gelände u.a. folgende Kulturdenkmäler vorhanden:

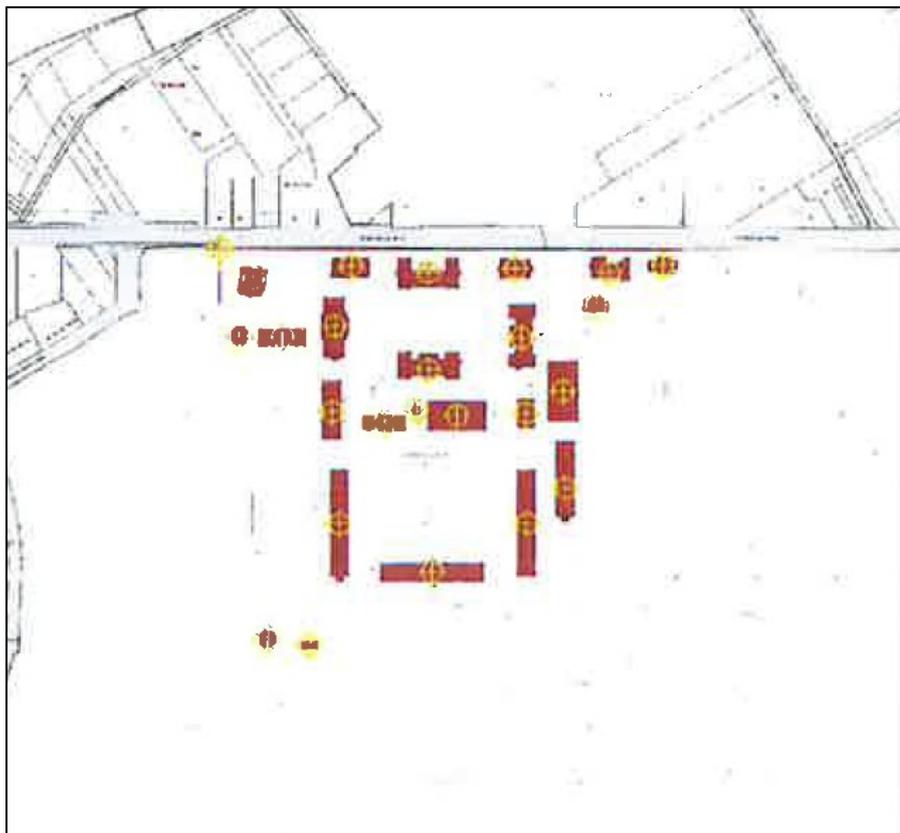
- Offizierskasino
- Geschützschruppen
- Stabsgebäude
- Großes Haupttor
- mehrere Batteriegebäude, Mannschaftsgebäude
- Wasserturm
- Reithalle

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zeigt Abbildung 12. Erkennbar ist die Zeilenbebauung entlang der Aschaffener Straße sowie die beiden Plätze, der kleinere Exerzierplatz liegt im Norden, der größere Reitplatz im Süden. Ebenfalls gut erkennbar sind der Geschützplatz im Südwesten und das leicht abgesetzt stehende Offizierskasino im Nordwesten der beiden Karrees.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Landesamt für Denkmalpflege, Auszug aus dem Denkmalverzeichnis Hessen von 07.12.2017

Abb. 12: Übersicht denkmalgeschützter Gebäude



Der von den US-Streitkräften geplante und erbaute Wasserturm der 1950er Jahre und das dazu gehörige Betriebsgebäude südlich des Geschützplatzes sind nach der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, vom 19.10.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Nacherfassung in die Liste der Kulturdenkmäler des Landkreises Darmstadt-Dieburg aufgenommen worden.

Abb. 13: Alter Wasserturm (unmaßstäblich)

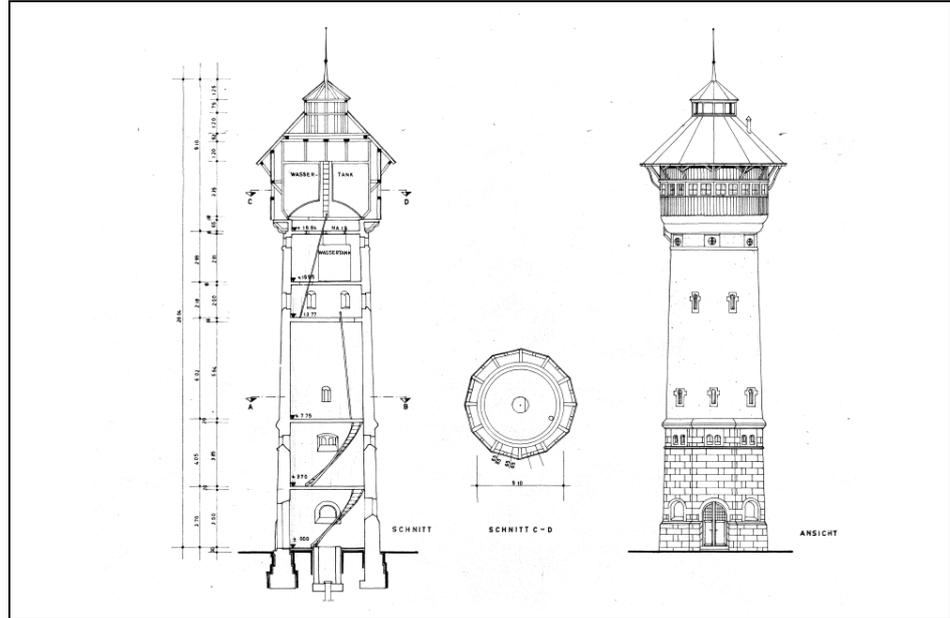
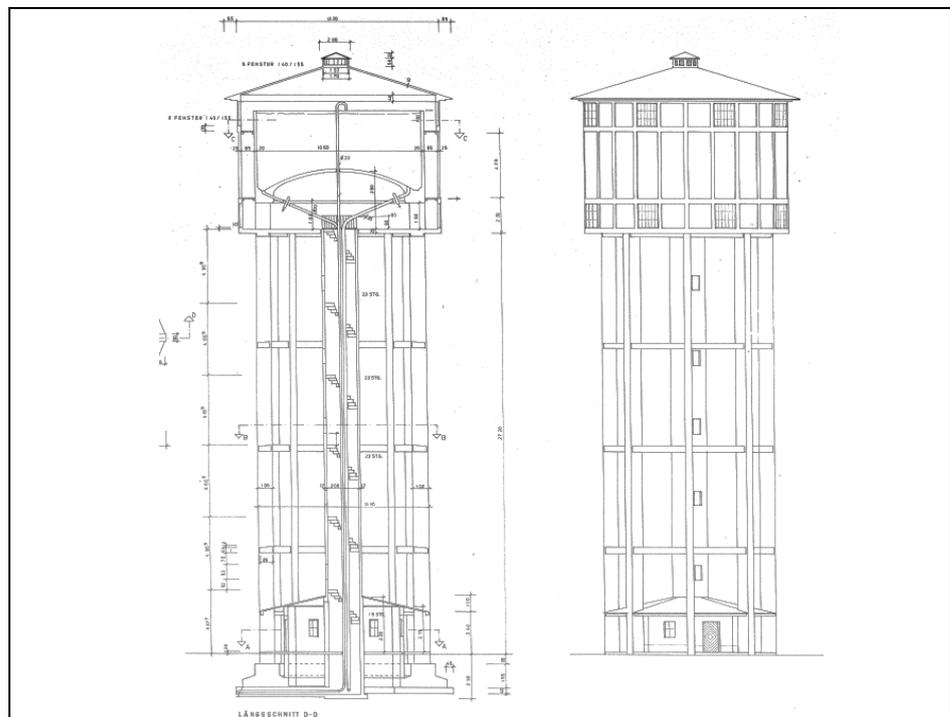


Abb. 14: Neuer Wasserturm (unmaßstäblich)



Nach den Ergebnissen der Untersuchung von H. Born lassen sich die Leitlinien und Gestaltungsmerkmale des für den Bau der Kaserne verantwortlich zeichnenden Architekten Ludwig Beckers, Mainz, zu vier Punkten zusammenfassen:

- Die Architektur imitiert den Baubestand einer altherwürdigen und gewachsenen Stadt.
- Überlieferte Bauformen von Romanik, Gotik, Renaissance und Barock werden frei miteinander kombiniert und als Formenkanon am gesamten Kasernenbau angewendet.
- Systematische Fassadengliederungen werden durch gezielte Unrhythmik und Höhen-/Tiefenstufungen der Wand- und Dachflächen aufgelockert.
- Gebäude einer gehobenen Funktion erhalten eine repräsentativere Gestaltung.

Die architektonische Umsetzung dieser Prämissen zeigen die nachfolgenden Ansichten und Grundrisse der Mannschafsbatterie nördlich des Exerzierplatzes und des westlich benachbarten Stabsgebäudes. Bei den Ansichten handelt es sich um die zur Aschaffenburger Straße hin ausgerichteten Fassaden.

Abb. 15: Mannschafsbatterie

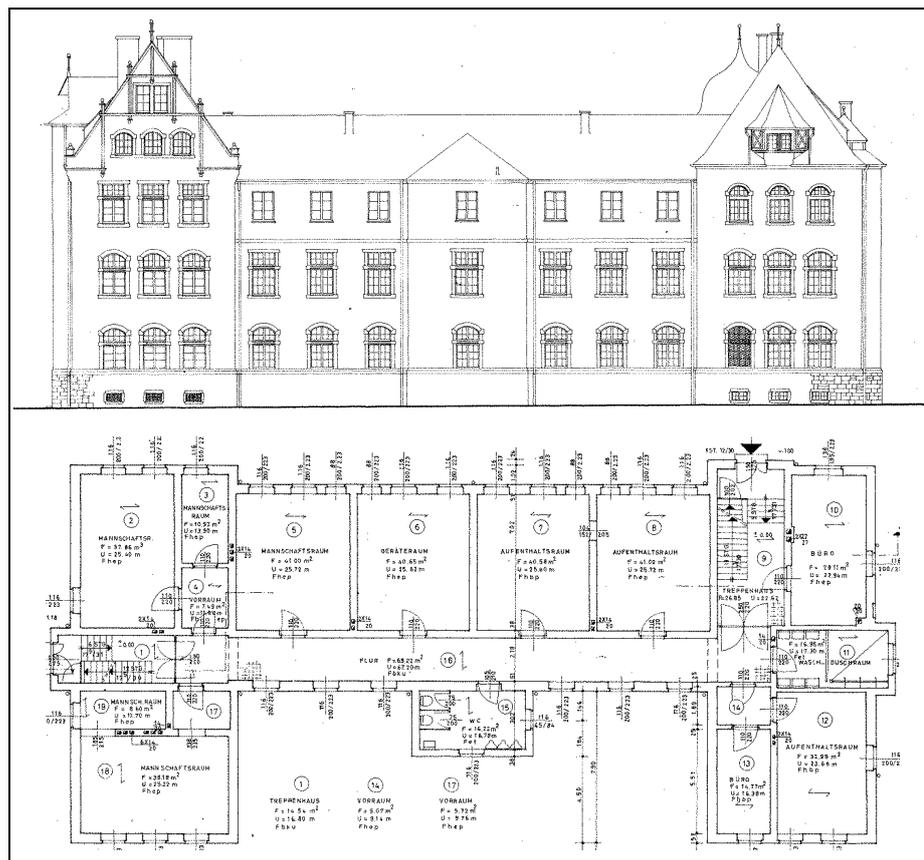
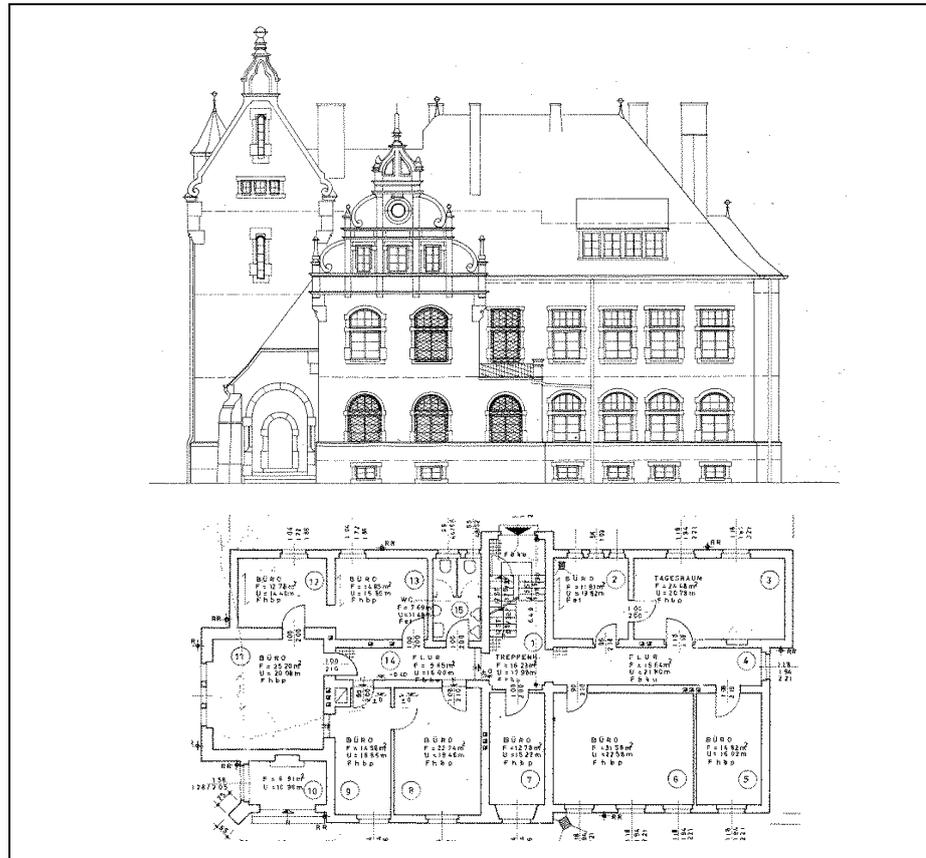


Abb. 16: Stabsgebäude



Die Gebäude stehen auf Hausteinsockeln. Es folgt Mauerwerk aus Ziegeln. Den Abschluss bilden hölzerne Dachstühle. An Zwerchhäusern und Treppentürmen finden sich Fachwerkständerrände, deren Gefächer mit Ziegeln ausgemauert sind. Vorrangig gestalterischen Anspruch erheben Architekturelemente aus scharriertem Mainsandstein, sichtbare Entlastungsbögen über Fenster- und Türöffnungen, Ziergitter an den Fenstern und Brüstungen in den Treppenhäusern aus Schmiedeeisen und Fenster mit Sprossenteilung.

Aus den durchgeführten umfangreichen Quellenstudien, der Auswertung vorhanden Bildmaterials und Untersuchungen vor Ort lassen sich für die zukünftige Gestaltung der denkmalgeschützten Gebäude und der sie umgebenden Freiflächen Eckpunkte ableiten:

**Dachlandschaft:** Die vorhandene Dachlandschaft ist ein prägendes Stilmerkmal der Kasernengebäude. Sie ist nicht durch den Ausbau von Dachräumen zu Wohnungen und die dafür in der Regel benötigten Gauben zu verändern. Gauben sind daher nur in Einzelfällen, nach gesonderter Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde, zulässig.

Die Dacheindeckung soll auch zukünftig mit naturroten, unglasierten, nicht engobierten Biber-schwanzziegeln erfolgen. Zum Zeitpunkt des Kasernenbaus unbekanntere ortgangumgreifende Ziegel bleiben ausgeschlossen, ebenso wie Verkleidung von Ortgang und Traufe mit Schiefer oder vergleichbaren Materialien. Vorhandene Dachüberstände sowie vorhandene Gesims- bzw. Traufver-schalungen sollen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

**Fassadengestaltung:** Wie die restauratorische Untersuchung ergab, waren alle Gebäude zur Bauzeit mit einem dünnlagigen, rötlich durchgefärbten und ungestrichenen Kellenputz versehen. Dieser ist an allen Gebäuden bis auf wenige Reste verloren. Heute sind hier verschiedene Varianten eines rezenten Rillenputzes anzutreffen. Generell wäre eine strukturelle Überarbeitung der Putzstruktur wünschenswert. Auch die Helligkeit und die Farbigkeit sollte sich an den ursprünglichen Vorgaben orientieren. Wesentlich ist hierbei, die Einheitlichkeit bei allen Gebäuden wiederherzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Dies gilt auch für den im Wesentlichen als gliederndes Element eingesetzten Sandstein. Dieser soll in seiner Eigenfarbigkeit sichtbar belassen und nicht farbig gefasst werden.

**Fachwerk:** Bauzeitliche Fotos zeigen Giebelflächen und Dachaufbauten in Fachwerkkonstruktion. Soweit das Fachwerk unter der heutigen Verkleidung noch erhalten ist, sollte es im Zuge der Sanierung auch wieder Instand gesetzt und gezeigt werden. Das Vorbild für den Fachwerkausbau war das Schloss Babenhausen. Bei dem Fachwerk handelt es sich somit um ein direktes Architekturzitat, das in seiner Charakteristik erhalten bleiben soll.

**Fenster und Türen:** Die Fenster sollen mehrflügelig und mit einer der Öffnung angemessenen Teilung, gemäß historischem Vorbild von Kämpfer, Anschlag und Wetterschenkel, ausgebildet werden. Der Kämpfer und der Anschlag sollen mit angemessenen Profilen versehen werden. Da alle historischen Fenster eine konstruktive Teilung aufweisen, sind im Glaszwischenraum liegende Sprossenimitationen auszuschließen. Die einzubauenden Holzfenster sollen gebrochen weiß (ähnlich RAL 9010) gestrichen werden.

Vorhandene Holztüren sind zu erhalten. Auch bei einem Ersatz sollen die Hauseingangstüren wie ihre historischen Vorbilder als Holzkonstruktion mit Rahmen und Füllung ausgeführt werden.

**Freiflächen:** Trotz der großzügigen Anlage der historischen Kaserne waren die Gebäude ursprünglich nicht von gärtnerisch angelegten Flächen umgeben. Nur das Offizierskasino war von einer parkähnlichen Anlage umgeben. In der Abwägung zwischen den Belangen von Denkmalpflege und Stadtökologie sollte daher auch bei der zukünftigen Gestaltung darauf geachtet werden, dass zumindest von dem als Freifläche zu erhaltenden früheren Exerzierplatz und dem ehemaligen Reitplatz aus gesehen nur bedingt Grünflächen ansichtig werden. Soweit bei anstehenden Baumaßnahmen Pflaster aus der ursprünglichen Flächenbefestigung anfällt, soll dieses bei künftigen Gestaltungsmaßnahmen im öffentlich zugänglichen Raum auch wieder verwendet werden.

Der ehemalige Exerzierplatz soll als Platz erhalten bleiben und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Der ehemalige Reitplatz ist bebaut. In dem von den US-Streitkräften errichteten Neubau befand sich u.a. ein Schnellrestaurant. Die historische Einfassung stellen drei Stallbatterien und im Norden die Reithalle dar. Da diese Randbebauung in ihrer Repräsentation nicht mit dem nördlich liegenden ehemaligen Exerzierplatz vergleichbar ist, kann das Gelände des Reitplatzes freigestellt und einer Neubebauung zugeführt werden. Auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg werden hierfür derzeit studentische Entwürfe erarbeitet, auf deren Grundlage die Eckpunkte für eine künftige Bebauung erarbeitet werden sollen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass alle Maßnahmen im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude und ihrer Umgebung, jedenfalls soweit deren Bebauung sich auf das Erscheinungsbild der

Kulturdenkmäler auswirken kann, der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedürfen.

## **8.2 Bodendenkmalpflege - Archäologie**

Archäologische Funde sind aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Dennoch wird zur Sicherung von Bodendenkmälern ein Hinweis auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen: „Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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.“

## **9 Vorrang der Wiedernutzbarmachung**

Das Baugesetzbuch wurde in den vergangenen Jahren mehrfach mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Hierbei ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen als Ziel der Bauleitplanung nochmals ausdrücklich herausgestellt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll und dass dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen. In der Bauleitplanung ist somit verstärkt darzulegen, dass die Gemeinde entsprechende Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und diese auch entsprechend auszuschöpfen.

Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ verfolgt das Ziel, die nach dem Abzug der US-Streitkräfte brachgefallene Kaserne in Babenhausen für eine Folgenutzung vorzubereiten. Die Gebäude und Freiflächen im Bereich des ehem. Motorpools und seiner Umgebung sind bereits wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt worden. Das Gleiche gilt für ein Unterakunftsgebäude im Süden des Urbanen Gebietes, wo ein Interimskindergarten eingezogen ist. Für die Wohnblocks an der Aschaffener Straße wurden bereits Bauanträge gestellt, die Gebäude sollen umgebaut und zeitnah vermietet werden. Die Gebäude der historischen Kaserne sollen ebenfalls wieder genutzt werden. Hier wird derzeit geprüft, welche Gebäude sich für welche Nutzungen eignen. Die frühere Schule im östlichen Wohngebiet soll zu einem Kindergarten umgebaut werden. Alle diese Maßnahmen können in die Rubrik „Wiedernutzbarmachung“ eingeordnet werden.

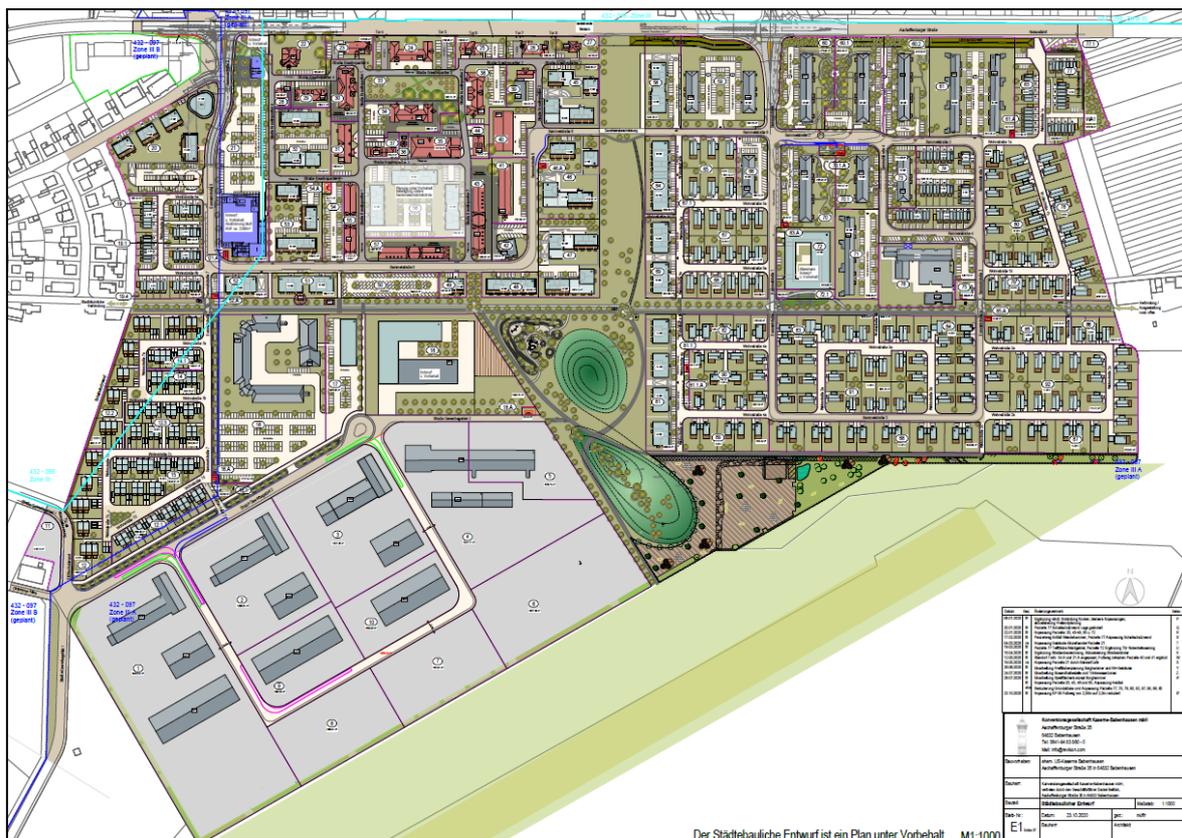
Keiner Folgenutzung zugeführt werden konnten die von den US-Streitkräften in den 1950er und 60er Jahren in einfachster Bauweise errichteten ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser im Südosten des Plangebietes. Sie wurden bereits abgebrochen, um das Gelände für eine Neubebauung vorzubereiten. Die Neubebauung wird, i.S. der Bodenschutzklausel, eine deutlich höhere Dichte aufweisen, als dies vormals der Fall war.

Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ bereitet damit eine Bebauung vor, die der Intention des Bundesgesetzgebers in besonderer Weise Rechnung trägt.

## 10 Städtebaulicher Entwurf

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegt ein städtebaulicher Entwurf, der auf dem Rahmenplan 2011/2016 aufbaut und unter Beteiligung der für den Vollzug relevanten Fachdisziplinen sowie einer Vielzahl von Gesprächen mit unterschiedlichen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erstellt worden ist. Begleitet wurde der Entwicklungsprozess zudem durch das Labor für Urbane Orte und Prozesse, Stuttgart, das in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro metris architekten, Darmstadt/Heidelberg, auch den Rahmenplan entwickelt hat.

Abb. 17: Städtebaulicher Entwurf, Stand 23.10.2020 (Originalmaßstab vgl. Anlage 1)



Der städtebauliche Entwurf sieht eine Gliederung der Fläche des Kasernenareals in mehrere Teilbereiche vor:

**Wohnquartiere:** Im Westen ist anschließend an die dort vorhandene Wohnbebauung und das Freibad zwischen der Friedrich-Ebert-Straße im Norden und dem ehemaligen Panzerwaschplatz im Süden eine Wohnbebauung vorgesehen, um den Übergang zu dem östlich folgenden Kreativquartier zu definieren. Auch im Bereich der ehemaligen Housing Area im Osten des Plangebietes soll, in Fortführung der bisherigen Nutzung, Wohnen durch den Wiederbezug vorhandener Wohnblöcke und deren Ergänzung durch Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser vorherrschen.

**Kreativquartier:** Im Bereich der historischen Kaserne sollen die Nutzungen Büro, Kultur, Bildung und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen sowie Sonderwohnformen Einzug halten. Im Übergang

zu der westlich geplanten Wohnbebauung ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsstandortes geplant. Südlich des Kreativquartiers befindet sich ein Gebäudekomplex, der während der militärischen Nutzung als Mannschaftsunterkunft gedient hat und derzeit einen Interimskindergarten beherbergt und zukünftig als Tagungszentrum o.ä. dienen soll. Östlich hieran schließt sich eine Fläche an, die unter Beibehaltung und Wiedernutzung der bestehenden Sporthalle dem Landkreis Darmstadt-Dieburg als Schulstandort zur Verfügung gestellt wird.

**Gewerbequartier:** Im Südwesten des Plangebietes befindet sich der technische Bereich der ehemaligen Kaserne mit Hallen und Werkstattgebäuden auf weitestgehend versiegelten Flächen, die sich für eine gewerbliche Folgenutzung anbieten.

Während die Wohnquartiere und das Kreativquartier von Norden über die Aschaffener Straße erschlossen werden, wird der Gewerbepark über eine bereits vorhandene Verbindung zur Schaffheimer Straße an das klassifizierte Straßennetz angebunden.

**Parkanlagen:** Die Verknüpfung zwischen den verschiedenen Quartieren übernimmt eine vielgestaltige Parkanlage, deren eine Achse das Plangebiet über die gesamte Länge von Ost nach West durchzieht. In diesem Korridor verlaufen Rad- und Gehwege, die im Westen über die Straße am Schwimmbad und das anschließende Sportplatzgelände bis zur Hindenburgstraße und dem Bahnhof Babenhausen ihre Verlängerung finden.

Die zweite, deutlich breitere Achse verläuft von Nord nach Süd und verbindet die perspektivisch angedachte Freizeitnutzung im Bereich der Seenlandschaft nördlich der B 26 und dem die Bundesstraße begleitenden Gewerbegebiet mit dem FFH-Gebiet „In den Rödern bei Babenhausen“, das von Przewalski-Pferden beweidet wird.

## 10.1 Wohnquartiere

Die beiden Wohnquartiere werden unterschiedlich strukturiert, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen.

### 10.1.1 Westliches Wohnquartier

Entlang der Südseite der Friedrich-Ebert-Straße wird die vorhandene Bebauung in Richtung Osten durch drei parallel zur Straßenbegrenzungslinie angeordnete Mehrfamilienhäuser fortgesetzt (Baufeld 20)<sup>5</sup>. Im Einmündungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße in die Nord-Süd verlaufende Planstraße (ehemalige Panzerstraße) wird ein viergeschossiger Solitär angeordnet, um den Eingangsbereich in das Plangebiet auch baulich hervorzuheben. Auch bei dem Solitär handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus. Ein weiteres Mehrfamilienhaus, das mit seiner Längsachse bereits Nord-Süd ausgerichtet ist, vervollständigt die Bebauung auf dem ehemaligen Parkplatz. Die zugehörigen Stellplätze werden oberirdisch auf einer Fläche angeordnet, unter der sich im Bestand zwei großvolumige

<sup>5</sup> Es handelt sich um die Baufelder aus dem städtebaulichen Entwurf, vgl. Anlage 1.

und voll funktionsfähige Rückhaltebecken befinden, die auch zukünftig Bestandteil des Entwässerungskonzeptes sein müssen. Eine Bebauung dieser Teilfläche scheidet daher aus.

Südlich der Mehrfamilienhausbebauung schließt sich bis zum südlichen Gewerbegebiet über die gesamte Länge eine verdichtete Bebauung an, die durch Reihenhäuser dominiert wird (Baufelder 19 und 12-15). Mit Ausnahme der beiden Hausgruppen, die den Verlauf der Bebauung entlang der Straße Am Felsenkeller aufnehmen, erfolgt eine konsequente Ost-West Ausrichtung, um auch bei den Reihemittelhäusern südorientierte Aufenthaltsräume zu gewährleisten, da die Besonnung der Wohnbereiche gerade im Winterhalbjahr ein bestimmender Faktor für die Wohnqualität ist. Die Höhenentwicklung orientiert sich bei dieser Form der Bebauung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschoss an der im angrenzenden Bestand vorherrschenden Geschossigkeit. Die verkehrliche Erschließung des westlichen Wohnquartiers erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße und die Nord-Süd verlaufende Planstraße. Eine Verbindung zu der das Gewerbequartier erschließenden Verbindung zur Schaaferstraße ist nicht vorgesehen. Der Verbindungsweg vom westlichen Wohn- zum Gewerbequartier soll ausschließlich der Feuerwehr dienen und als Notausgang zur Verfügung stehen. Die innere Erschließung übernehmen drei im Ring geführte Wohnstraßen, von denen die beiden südlichen zusätzliche Aufweitungen erhalten, um Räume zu schaffen, auf denen sich die Bewohner treffen und unterhalten können. Eine weitere Maßnahme zur Steigerung der Wohnqualität ist der Rückbau der Schallschutzwand entlang der Grenze des Freibades, die vormals die Besucher des Bades vor dem Panzerlärm schützen sollte und nun dem Schutz der zukünftigen Bewohner des Quartiers vor dem vom Freibad ausgehenden Freizeitlärm dient. Die 7 bis 8 Meter hohe Schallschutzwand wird durch eine neue, niedrigere Wand ersetzt, die die Wohnaußenbereiche abschirmt.

Nach dem städtebaulichen Entwurf (Anlage 1) könnten in dem Wohnquartier bis zu 170 Wohneinheiten entstehen.

### 10.1.2 Östliches Wohnquartier

Prägend für die östlich des historischen Areals gelegene Housing Area waren Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen sowie zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser. Die Doppel- und Reihenhäuser wurden aufgrund ihrer mangelhaften Bausubstanz zwischenzeitlich niedergelegt.<sup>6</sup>

Die Mehrfamilienhäuser können bis auf einen Wohnblock erhalten werden und sollen nach Durchführung umfangreicher Sanierungsarbeiten und Erneuerungsmaßnahmen, die auch eine Verkleinerung der zum Teil deutlich über 100 m<sup>2</sup> großen Wohnungen umfassen, wieder vermietet werden. Hierfür liegen bereits mehrere Baugenehmigungen vor. Ebenfalls erhalten bleibt der zentral gelegene Gebäudekomplex der ehemaligen Schule, hier soll nach erfolgtem Umbau ein zwölfgruppiger Kindergarten einziehen (Baufeld 76).

Die restliche Fläche wird freigestellt und neu geordnet. Das Grundgerüst hierfür bietet eine Ringstraße mit neuem Anschluss an die B 26 im Norden, von der mehrere Anliegerstraßen abzweigen. Entlang der Aschaffenburger Straße stehen Wohnblocks, angeordnet im rechten Winkel zur Bun-

---

<sup>6</sup> Der Landkreis Darmstadt-Dieburg weist in seiner Stellungnahme vom 07.07.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes darauf hin, dass für den Abriss von Gebäuden und die damit einhergehende Entsorgung von Bauschutt das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beachten ist (Stand: 01.09.2018). Das Merkblatt steht zur Verfügung unter: <https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/kreislauf-abfallwirtschaft/bau-und-abbruchabfaelle>

desstraße (Baufelder 58-61). Die westliche Begrenzung übernehmen eine Reihe von neuen Mehrfamilienhäusern, die sich im Süden als aufgelockerte Bebauung in Form von Stadtvillen präsentieren (Baufelder 64, 69 und 81). Während der nördliche Neubau in Anlehnung an die bestehenden Mehrfamilienhäuser entlang der Aschaffener Straße vier Vollgeschosse erhalten soll, wird dem Ziel einer Auflockerung der Bebauung nach Süden hin auch durch die Reduzierung der Höhenentwicklung auf drei Vollgeschosse und durch eine nach Süden geringere Baukörperlänge Rechnung getragen werden (vgl. Abbildung 19).

Im zentralen Bereich der ehemaligen Housing Area werden 12 weitere drei bzw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser erhalten, die ebenfalls für eine Neuvermietung und Eigentumswohnungen vorgesehen sind (Baufelder 59, 60, 61, 66, 70, 71 und 73).

Von der Aschaffener Straße aus kommend, ist im Anschluss an die beiden Mehrfamilienhäuser ein Atriumbau eingezeichnet (Baufeld 72). Es handelt sich hierbei um einen Platzhalter, denn für die geplante Seniorenwohnanlage soll zunächst ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden. Fest steht allerdings, dass unmittelbar im südlichen Anschluss, mit direkter Verbindung zu der Parkanlage, ein Quartiersplatz als Begegnungsraum für Jung und Alt angelegt werden soll.

Neben dem Geschosswohnungsbau sind auch in dem östlichen Wohnquartier Hausgruppen vorgesehen (Baufelder 63, 74 und 77). Es handelt sich hierbei um Reihenhäuser unmittelbar nördlich des geplanten Kindergartens sowie in Waldrandlage am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Die Hausgruppen sind, bis auf eine Ausnahme, so angeordnet, dass die Wohnräume nach Süden oder zumindest nach Westen hin ausgerichtet werden können. Nur eine Hausgruppe im Nordosten blickt mit ihren Aufenthaltsräumen zum Wald, da hier nur die Möglichkeit einer Erschließung von der Westseite aus gegeben ist.

U-förmig um den aus Kindergarten und Seniorenwohnen bestehenden Kernbereich werden Einfamilienhäuser angeordnet, um auch dieses Nachfragesegment bedienen zu können (Baufelder 65, 67, 68, 75, 78-80 und 82-92). Geplant ist eine Bebauung mit Häusern vergleichbarer Formensprache und einem Farbkonzept, das eine individuelle Gestaltung zulässt, jedoch z.B. die Verwendung knalliger Buntfarben ausschließt.

Anzusprechen bleibt, dass die von der Aschaffener Straße kommende Ringerschließung konventionell, d.h. Fahrbahn und Gehwege bleiben getrennt, ausgebaut werden soll. Dies gilt auch für die zu dem künftigen Kindergarten führende Verbindung, da die neue Buslinie, die das Plangebiet erschließen soll, diesen kleinen inneren Ring um die Baufelder 73 und 74 zum Wenden benötigt. Die Verbindung zwischen dem östlichen Wohnquartier und dem Kreativquartier bleibt dem Busverkehr und Notfällen vorbehalten. Eine Öffnung für den allgemeinen Verkehr ist nicht vorgesehen. Die Anliegerstraßen sollen im Mischsystem, d.h. unter Aufhebung einer Trennung von Fahrbahn und Gehwegen, ausgebaut werden, um die Aufenthaltsfunktion im Straßenraum sichtbar werden zu lassen.

Nach dem städtebaulichen Entwurf (Anlage 1) könnten hier in den bestehenden Wohnblocks, den geplanten Mehrfamilienhäusern und in Einfamilienhäusern einschließlich Reihenhäusern bis zu 625 Wohnungen entstehen.

## **10.2 Kreativquartier**

Zwischen den beiden Wohnquartieren liegt das Kreativquartier, dessen Erscheinungsbild im Wesentlichen durch die Gebäude der historischen Kaserne bestimmt wird (Baufelder 22-31, 34-41, 43, 44, 55 und 57). Die denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten, wobei jüngere Anbauten, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, größtenteils zurück gebaut werden, um sich in der Gestaltung

wiederum den historischen Vorgaben anzunähern. In den denkmalgeschützten Gebäuden waren alle zu der ursprünglichen Kaserne gehörenden Nutzungen untergebracht. Hierzu zählten Offiziers- und Mannschaftsunterkünfte ebenso wie Verwaltungsgebäude, Turnhalle und Stallungen.

Die Gebäude sind um zwei größere Plätze angeordnet, wobei der städtebauliche Entwurf im Bereich des südlich gelegenen Exerzierplatzes nur einen Platzhalter darstellt, da auf Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg für diese Fläche von Studenten der FH Darmstadt Gestaltungs- und Nutzungskonzepte erarbeitet werden, um sich so einer Bebauung zu nähern, die, ohne die Altbebauung zu imitieren, den durch die historische Bebauung der Nachbarschaft vorgegebenen Rahmenbedingungen am ehesten gerecht wird (Baufeld 56). Die Bestandsgebäude sollen entsprechend ihrer jeweiligen Eignung unterschiedlichen Nutzungen zugeführt werden. Das Spektrum reicht von der

- Büronutzung über,
- gebietsbezogene Gastronomieangebote,
- Galerien, Ateliers und Künstlerwerkstätten,
- Beherbergungsbetriebe mit außergewöhnlichen Übernachtungsmöglichkeiten wie z.B. Schlafen im Wasserturm oder Indoorcampen,
- Räume und Gebäude für freie Berufe und sonstige Dienstleistungsanbieter,
- Handwerksbetriebe und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bis hin zu
- Mehrgenerationenhäuser als Treffpunkte für Menschen in jedem Alter.

Auch alternative Wohnformen wie zum Beispiel Senioren-WGs sind denkbar.

Gefasst wird das historische Areal durch zwei Reihen Mehrfamilienhäuser, die mit ihrer Ost-West Ausrichtung einen bewussten Kontrast zu den angrenzenden, überwiegend Nord-Süd orientierten Gebäuden der frühen Kaserne bilden (Baufelder 32, 45-49 und 51-53). Die Anordnung dient damit insbesondere auch der Ablesbarkeit des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles.

Leicht aus der Nord-Süd bzw. Ost-West-Richtung gedreht steht in der Linkskurve ein zweigeschossiges Gebäude, das z.B. einer gewerblichen Nutzung oder einer Büronutzung zugeführt werden kann (Baufeld 42).

Die verkehrliche Erschließung des Kreativquartiers erfolgt durch den Ausbau der Einmündung der Friedrich-Ebert-Straße in die B 26 und eine hieran anschließende, Nord-Süd ausgerichtete Planstraße, die zunächst dem Verlauf der „Panzerstraße“ folgt, um anschließend nach Osten hin abzuknicken. Nach einer weiteren Links-Kurve endet diese Straße in einer Wendeanlage. Die innere Erschließung der historischen Kaserne erfolgt über Anliegerstraßen, die sich im Wesentlichen an dem Verlauf der bereits vorhandenen Verkehrsflächen orientieren. Angestrebt wird, das unter Denkmalschutz stehende Ensemble weitestgehend autofrei zu halten. Ersatzweise ist die Anlage eines größeren Stellplatzes an der Haupteinfahrt südlich der historischen Kaserne geplant (Baufeld 50). Beidseitig angrenzend sind Mehrfamilienhäuser geplant, wobei sich gerade bei den drei westlich angrenzenden Gebäuden auch die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss anbietet (Baufelder 51 und 52).

Eine besondere Herausforderung stellt der neue Wasserturm dar (Baufeld 51), dessen Reservoir auf Stahlbetonstützen steht, die bereits deutliche Verwitterungserscheinungen zeigen. Der Wasserturm steht, ebenso wie das angrenzende Pumpenhaus, unter Denkmalschutz. Um ihn dauerhaft erhalten und einer wirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können, wird es voraussichtlich notwendig werden,

eine Verbindung zu einem der angrenzend zulässigen Gebäude, zum Beispiel über eine Brücke, herzustellen.

Eine Aussage über die Zahl der Wohnungen in dem Kreativquartier ist nicht möglich, da die Ausweisung im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet erfolgt, innerhalb dessen auch gewerbliche Nutzungen und kulturelle Einrichtungen zulässig sind.

Im Anschluss an das eigentliche Kreativquartier liegen drei (Teil-)Baugebiete, die hier ebenfalls angesprochen werden sollen:

Um die Versorgung der künftigen Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sicherzustellen, ist westlich der das denkmalgeschützte Ensemble fassenden Mehrfamilienhäuser der Bau eines Lebensmittelmarktes (Vollsortiment) und eines Drogeriefachmarktes geplant (Baufeld 21). Der Standort wurde so gewählt, dass er von dem angrenzenden Wohnquartier und dem Kreativquartier sowie der Bestandsbebauung im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße fußläufig erreicht werden kann. Auch von dem Wohnquartier im Bereich der Housing Area ist er auf kurzem Wege erreichbar, da in der Ost-West verlaufenden Parkanlage eine ausgebaute und beleuchtete Rad- und Gehwegeverbindung geplant ist.

Südlich der Parkanlage steht ein dreiflügliges Ensemble, das während der militärischen Nutzung als Mannschaftsunterkunft gedient hat (Baufeld 16). Zwischenzeitlich befindet sich in Teilen des Erdgeschosses ein Interimskindergarten. Aufgrund vorliegender Anfragen ist eine Nutzung als Tagungsstätte denkbar. Denkbar ist aber auch, den Kindergarten hier zu belassen und die derzeit ungenutzten Geschossflächen als Seniorenzentrum zu entwickeln. Östlich dieses Ensembles sieht der städtebauliche Entwurf ein zweigeschossiges Gebäude vor, für das z.B. eine Büronutzung oder auch eine Nutzung als Fitness-Center infrage kommt (Baufeld 17).

Anzusprechen bleibt schließlich eine Fläche, die sich, unter Einbeziehung der bestehenden Turnhalle, für den Neubau einer Schule eignet (Baufeld 18). Die Darstellung im städtebaulichen Entwurf ist als Platzhalter zu verstehen, da eine konkrete Planung für den Schulneubau noch nicht vorliegt.

Die verkehrliche Erschließung der Baufelder 16-18 erfolgt über die bestehende Verbindung Schaafheimer Straße, die verkehrsgerecht ausgebaut werden soll.

### **10.3 Gewerbequartier**

Bei dem Gewerbequartier handelt es sich um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche nebst einem umfangreichen Angebot an Hallen und Werkstattgebäuden, die von den US-Streitkräften errichtet und zum Abstellen und zur Wartung militärischen Geräts genutzt wurden (Baufelder 1-10). Aufgrund des guten Erhaltungszustandes konnten die Gebäude bereits wieder einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Bei der im städtebaulichen Entwurf eingetragenen Straße handelt es sich um die Option für eine Privatstraße, die greift, sofern der bestehende Gewerbepark aufgelöst und eine Parzellierung vorgenommen sollte.

Westlich befindet sich eine weitere kleine gewerbliche Baufläche (Baufeld 11). Es handelt sich hierbei um ein Bindeglied zwischen dem Ostheimer Weg und der Ostheimer Allee, das sich zum Beispiel für einen kleinen Handwerksbetrieb oder ein kleineres Bürogebäude eignet. Südlich dieser Fläche findet sich (außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches) ein weiteres Gebäude, bei dem es sich um die bestehende Heizzentrale handelt, von der aus die Wärmeversorgung für das Plangebiet erfolgt.

## 10.4 Parkanlagen

Das Areal der ehemaligen Kaserne in Babenhausen bietet die Möglichkeit zur Entwicklung unterschiedlicher Quartiere, in denen Menschen in räumlicher Nähe zueinander wohnen und arbeiten können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aber erst dann gewährleistet, wenn auch die Möglichkeit des Aufenthalts im Freien gegeben ist. Hierfür sieht der städtebauliche Entwurf eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Parkanlage vor. Im Mittelpunkt der Parkanlage stehen eine Bodenskulptur, die sich mit ihren in Schneckenform angelegten Terrassen bis auf eine Tiefe von 3-4 m in das Gelände einschneidet. Südlich hieran folgt als Gegenstück der schneckenförmige Aufbau eines bis zu 6 m hohen Hügels, von dem aus sich der Blick nach Süden in das von Przewalski-Pferden beweidete FFH-Gebiet hinein öffnet. Die Bodenskulptur soll zusätzlich als Sichtschutz des östlichen Wohnquartiers zum Gewerbequartier dienen.

Ergänzt werden diese Modellierungen durch einen Wasserspielplatz südlich sowie einen weiteren Spielplatz nördlich der Ost-West verlaufenden Grünzäsur. Geplant ist auch die Anlage eines Gartens für den Kindergarten, wo den Kindern die Möglichkeit gegeben werden soll, erste Kenntnisse über Pflanzen und Tiere zu sammeln und auch mit Gartengeräten umzugehen.

Zur Aschaffenburg Straße hin folgt eine weitere Grünfläche, die ebenfalls parkähnlich angelegt wird und durch die perspektivisch auch die Verbindung zu einem möglichen Naherholungsgebiet an den Seen nördlich der B26 verlaufen kann.

Weitere für die Naherholung relevante Verbindungen liegen im Osten, wo der Grüngürtel die Verbindung zum Wald herstellt, und südlich der schneckenförmig aufgewundenen Bodenskulptur, wo ein Weg angelegt wird, der an den entlang des Plangebietes verlaufenden Weg anschließt und damit Bestandteil eines Rundweges um das FFH-Gebiet wird. Weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bieten, zumindest in den Sommermonaten, das Freibad und ein in den vergangenen Jahren angelegter Dirt-Park südlich des Ostheimer Weges.

## 11 Bebauungsstruktur

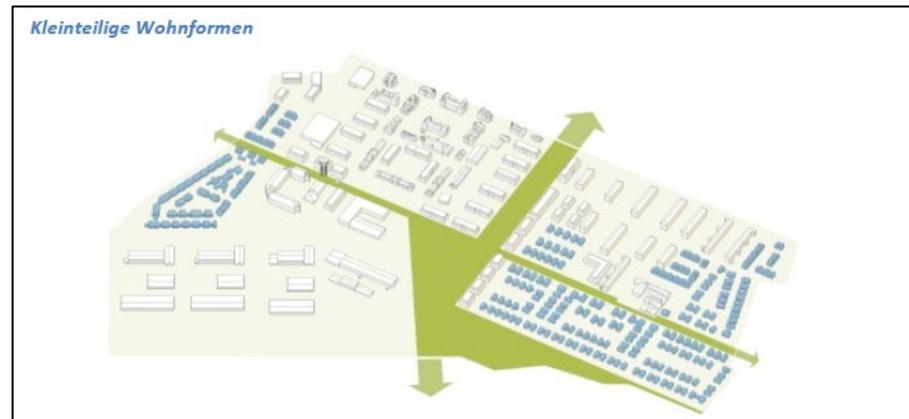
Aus dem städtebaulichen Entwurf ergeben sich konkrete Bebauungsstrukturen mit Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern, denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, Gewerbebauten und Gebäuden mit besonderem Nutzungszweck. Wie sich die Bebauungsstrukturen über das Gebiet verteilen wird nachfolgend beschrieben.<sup>7</sup>

Im Rahmen der Planfortschreibung wurden gegenüber dem Entwurf des Gestaltungshandbuches nur bei Baufeld 65 relevante Änderungen vorgenommen, hier entstehen statt der vormals geplanten Mehrfamilienhäuser kleinere Einzelhäuser. Begründet ist die Änderung durch die begrenzte Leistungsfähigkeit der die „Kaisergärten“ erschließenden klassifizierten Straßen, aufgrund derer die Zahl der zukünftigen Bewohner / zulässigen Wohneinheiten teileräumlich zu reduzieren war. Aufgrund der Lage von Baufeld 65 inmitten des östlichen Wohnquartiers berührt diese Abweichung die Grundzüge der Planung nicht.

---

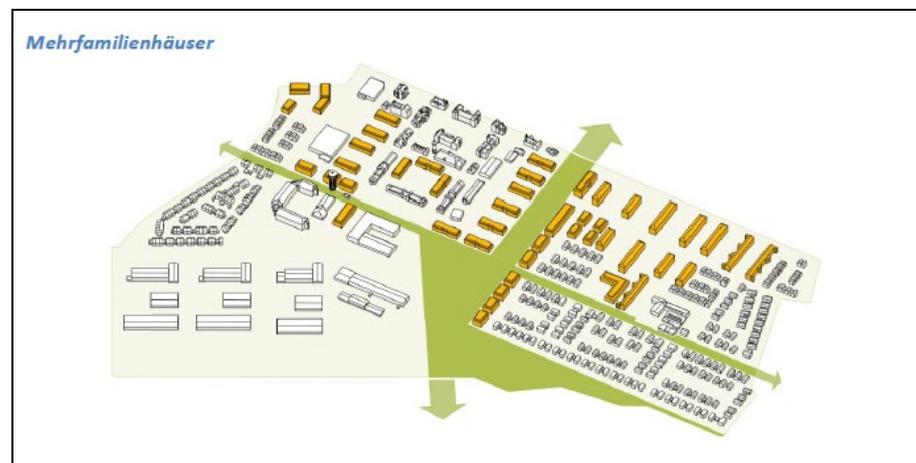
<sup>7</sup> Alle Grafiken sind dem Entwurf des Gestaltungshandbuches für Bauherren, Architekten und Investoren „Kaisergärten Babenhausen, Nachhaltiges Modellquartier Kaserne Babenhausen“, Stand 13.11.2019, des „Labors für urbane Orte und Prozesse“, Stuttgart, entnommen.

Abb. 18: Kleinteilige Wohnformen



Kleinteilige Wohnformen mit Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäuser bilden den Übergang zu dem bestehenden Wohnquartier im Bereich Friedrich-Ebert-Straße mit vergleichbarer Bebauung und dem angrenzenden Freibad. Kleinteilige Wohnformen sind zudem in dem östlichen und südöstlichen Bereich vorgesehen, wo die in den 1960er Jahren errichteten Doppel- und Reihenhäuser standen. Die neue Bebauung stellt sich, wenngleich hier auch freistehende Einfamilienhäuser zulässig sind, aufgrund vergleichsweise kleiner Baugrundstücke als verdichtet dar. Die Häuser sollen zwar vergleichbare Elemente aufweisen, um identitätsstiftend zu wirken, gleichzeitig sollen aber Variationen z.B. in der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung sowie der Farbgebung möglich sein, um keine Monotonie zu erzeugen.

Abb. 19: Mehrfamilienhäuser

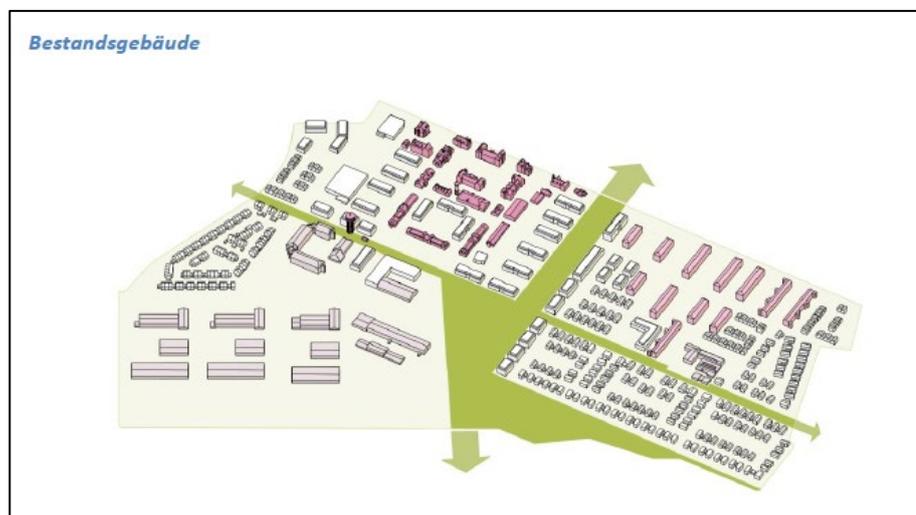


Relikte der früheren Housing Area sind die viergeschossigen Wohnblöcke entlang der Aschaffenburger Straße. Es handelt sich überwiegend um große Wohnungen mit amerikanischem Grundriss, der sich dadurch auszeichnet, dass man von der Wohnungstür unmittelbar in das Wohnzimmer tritt. Die Mehrfamilienhäuser bleiben bis auf eines, das im Bereich der grünen Nord-Süd-Achse steht, erhalten. Sie werden saniert und modernisiert. Sie erhalten Balkone. Die Wohnungen werden teilweise auch verkleinert. Ziel ist die Vermietung bezahlbaren Wohnraums.

Auch im Bereich des Wohnungsneubaus sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die unterschiedliche Größen und Grundrisse aufweisen sollen, um für unterschiedliche Nachfragegruppen interessant zu

sein. Innerhalb des Kreativquartiers sollen zumindest für die Erdgeschosebene Raumprogramme entwickelt werden, die auch gewerbliche Nutzungen zulassen.

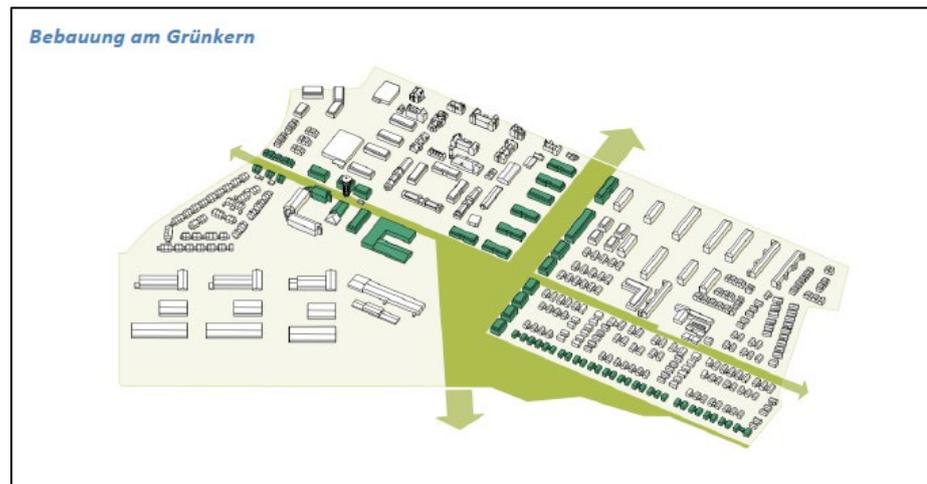
Abb. 20: Bestandsgebäude



Die Bestandsgebäude innerhalb des Kreativquartiers sind nahezu vollständig denkmalgeschützt (Baufelder 22-31, 34-41, 43, 44, 55 und 57). Um die Bebauung in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten, dürfen zwar jüngere Gebäudeteile entfernt werden. Auf Neubaumaßnahmen soll verzichtet werden, einzige Ausnahme bildet hier der Anbau von Fahrstuhlschächten, um auch die oberen Etagen barrierefrei erreichen zu können. Die Bestandsgebäude einschl. dem nicht denkmalgeschützten Gebäude am südöstlichen Rand der historischen Anlage (Baufeld 42) können unterschiedlichen Nutzungen zugeführt werden. Das Spektrum umfasst Büros, Gastronomie, Galerien, Ateliers und Künstlerwerkstätten, Beherbergungsbetriebe, Räume und Gebäude für freie Berufe und sonstige Dienstleistungsanbieter, Handwerksbetriebe und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Mehrgenerationenhäuser als Treffpunkte für Menschen in jedem Alter.

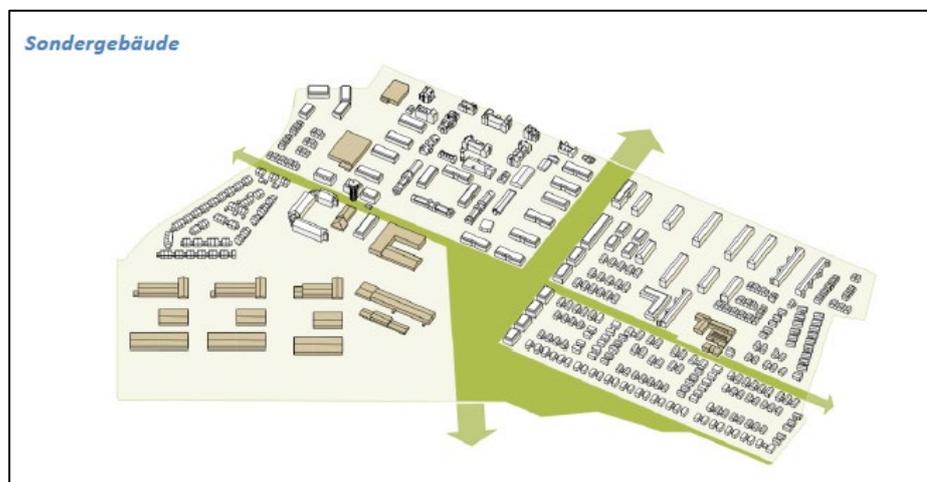
Die ehem. Mannschaftsunterkunft (Baufeld 16) steht ebenfalls einem vielfältigen Nutzungsspektrum offen, wie die derzeitige Nutzung von Teilflächen als Kindergarten zeigt. Die Sporthalle (Baufeld 18) kann erhalten bleiben und Teil einer Schule werden. Die Gewerbebauten und gewerblich nutzbaren Freiflächen (Baufelder 1-11) stehen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. In der ehemaligen Housing Area sollen Mehrfamilienhäuser erhalten und wieder bezogen werden (Baufelder 59-61, 66, 70, 71 und 73)

Abb. 21: Bebauung am Grünkern



Die großzügige Parkanlage ist ein für die Wohnstandortqualität verantwortlich zeichnendes Gestaltungselement. Die angrenzende Bebauung soll einerseits eine klare Linienführung enthalten, andererseits soll sie aber auch durchlässig sein und sich zu der Parkanlage hin öffnen. Die klare Linienführung findet sich am östlichen Rand, widergespiegelt durch eine Mehrfamilienhauszeile. Die Baukörperlängen werden nach Süden hin verkürzt, wodurch die Durchlässigkeit bereits angedeutet wird. Auf der gegenüberliegenden Seite erfahren die Baukörper eine unterschiedliche Anordnung, deren Ziel es ist, die Parkanlage, zumindest visuell, in das Kreativquartier hinein zu ziehen.

Abb. 22: Sondergebäude



Als Sondergebäude dargestellt sind die bestehenden Gebäude innerhalb des zur Ausweisung vorgesehenen Gewerbegebietes (Baufelder 1-10), der östliche Teil der Mannschaftsunterkunft (Baufeld 16), der neue Wasserturm (Baufeld 51) und die beiden Gebäude des Nahversorgungsstandortes an der westlichen Zufahrt von der Aschaffenburger Straße (Baufeld 21). Hinzu kommen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur wie Schule (Baufeld 18) und Kindergarten (Baufeld 76).

Der städtebauliche Entwurf und die geplante Bebauungsstruktur bilden die Grundlage für den Bebauungsplan „Kaisergärten“, dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen nachfolgend beschrieben und begründet werden.

## **12 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

### **12.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird auf die typisierenden Baugebiete nach Baunutzungsverordnung zurückgegriffen. Für die Wohnquartiere wird ein Allgemeines Wohngebiet, für das Kreativquartier ein Urbanes Gebiet, für das Gewerbequartier ein Gewerbegebiet und für den Nahversorgungsstandort ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Wahl der Baugebiete ist, wie schon die Begriffe zeigen, nahezu selbsterklärend, so dass im Folgenden auf die in den einzelnen Baugebieten zulässigen Nutzungen eingegangen werden kann.

#### **12.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Neben den traditionellen Mannschaftsunterkünften beherbergte die ehemalige Kaserne in größerem Umfang auch Wohnungen und Wohnhäuser. Die Wohnnutzung ist dem Standort nicht fremd und gibt Anlass, für die Entwicklung der „Stadtquartiere“ ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden zudem die an das Freibad angrenzenden und die zur Bestandsbebauung Am Felsenkeller überleitenden Flächen. Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind in Allgemeinen Wohngebieten:

- Wohngebäude einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Von den allgemein zulässigen Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Für diese Einrichtungen stehen in dem Kreativquartier Räume, Gebäude und Baugrundstücke zur Verfügung.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind damit unzulässig. Zur Begründung wird bei den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und den Anlagen für Verwaltungen auf das nahliegende Kreativquartier verwiesen. Von dem Ausschluss nicht erfasst werden z.B. Uhrmacher und Friseure, bei denen es sich um Handwerksbetriebe handelt, die allgemein zulässig sind.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfordert eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen als dies bei der Anlage von Pflanzbeeten oder auch großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und dann auch im Außenbereich zulässig sind.

Der Ausschluss von Tankstellen in den zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Teilbereichen des ehem. Kasernengeländes trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Ziel- und Quellverkehre zu vermeiden, für die das vorwiegend der Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke dienende Netz von Straßen und verkehrsberuhigten Bereichen nicht ausgelegt ist.

### **12.1.2 Urbanes Gebiet**

Das den historischen Kern der ehemaligen Kaserne mit ihren denkmalgeschützten Gebäuden umfassende Kreativquartier wird als Urbanes Gebiet ausgewiesen. Bei dem Urbanen Gebiet handelt es sich um einen mit Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), das unter anderem als „Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ überschrieben ist, eingeführten neuen Mischgebietstyp, der dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dient. Die Nutzungsmischung muss ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Hierdurch wird der angestrebten Flexibilität in der Nutzung des Kreativquartiers in besonderer Weise Rechnung getragen.

In einem Urbanen Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude, einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Auszuschließen sind Vergnügungsstätten. Bei Vergnügungsstätten handelt es sich um einen eigenständigen bauplanungsrechtlichen Nutzungsbegriff, der kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetriebe kennzeichnet. Hierzu zählen Spielhallen, Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, Stripteaselokale und Kinos, deren Programm auf Film- bzw. Videovorführungen mit sexuellem Charakter reduziert ist. Dabei ist auch in der Rechtsprechung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes geklärt, dass unter dem städtebaulichen Begriff der "Vergnügungsstätte" als Sammelbegriff Gewerbebetriebe besonderer Art zusammengefasst sind, die in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- oder Geselligkeitstribs ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten.<sup>8</sup> Es bedarf keiner besonderen Begründung, um zu verdeutlichen, dass solche Vergnügungsstätten mit dem angestrebten Charakter des Quartiers nicht vereinbar sind. Sie werden daher ausgeschlossen. Schank- und Speisewirtschaften einschließlich solcher mit Saal, deren Nutzung Veranstaltungen vorbehalten ist, bei denen die Geselligkeit im Mittelpunkt steht, sind keine Vergnügungsstätten. Ihre Zulässigkeit wird von dem Ausschluss nicht berührt.

Von den Einzelhandelsbetrieben werden Sex-Shops ausgeschlossen, da diese der touristischen Zielsetzung für das historische Areal entgegenstehen.

Ausgeschlossen werden zudem Tankstellen, wobei zur Begründung wiederum auf das nutzungsbedingt hohe Verkehrsaufkommen hinzuweisen ist, das im Widerspruch zu der angestrebten Aufenthaltsfunktion der Freiflächen zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und deren näherem Umfeld steht. Auch scheidet eine direkte Erschließung von der Aschaffener Straße aus, da die das Kreativquartier zur Bundesstraße hin begrenzende Mauer ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

Der Gesetzgeber hat mit der Einführung des Urbanen Gebietes zusätzliche Festsetzungsmöglichkeiten formuliert, nach denen in Gebäuden

- im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
- oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
- ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

---

<sup>8</sup> VGH Hessen, 25.08.2008 - 3 UZ 2566/07, aus der Begründung

Von diesem Angebot wird kein Gebrauch gemacht, da die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH, an der auch die Stadt Babenhausen beteiligt ist, die zur Verfügung stehenden Gebäude und Geschossflächen, insbesondere im Erdgeschoss, vorzugsweise auch gewerblichen Nutzungen zuführen will.

### 12.1.3 Gewerbegebiet

Im Südwesten des ehem. Kasernengeländes befindet sich eine rund 12,8 ha umfassende, vollständig versiegelte Fläche mit Fahrzeughallen und Werkstattgebäuden. Die Gebäude weisen durchgehend einen guten Erhaltungszustand auf und sind multifunktional nutzbar. Daher bietet sich hier die Ausweisung eines Gewerbegebietes an. Gewerbegebiete im Sinne § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Industriegebiete im Sinne § 9 BauNVO dienen hingegen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Diese Unzulässigkeit ergibt sich in der Regel aus den von in einem Industriegebiet ansässigen Gewerbebetrieben ausgehenden Lärm-, Staub- oder auch Geruchsemissionen, die deutlich über den Gebietsrand hinaus schutzbedürftige Nutzungen, genannt sei hier insbesondere Wohnen, beeinträchtigen können. Hier von betroffen sein könnten die nahe liegende Wohnbebauung Ostheimer Allee und Südring, Friedrich-Ebert-Straße und Am Schwimmbad und, da noch näher liegend geplant, das Allgemeine Wohngebiet im Norden entlang der Grenze zum Freibad sowie Teile des Kreativquartiers. Um solche potentiellen städtebaulichen Konflikte schon auf Ebene der Bauleitplanung auszuschließen, wird von der Ausweisung eines Industriegebietes Abstand genommen. Zur Ausweisung gelangt ein Gewerbegebiet.

Zulässig sind in Gewerbegebieten:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen auch Einzelhandelsbetriebe. Diese werden ausgeschlossen, soweit es sich um reine Einzelhandelsbetriebe handelt, die vor Ort weder produzieren noch weiterverarbeiten. Zulässig bleibt der klassische Werksverkauf, d.h. Verkaufsfächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, soweit die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude des jeweiligen Betriebes eingenommenen Flächen nicht überschreitet. Begründet ist der Ausschluss reiner Einzelhandelsbetriebe

dadurch, dass eine aus städtebaulicher Sicht als Fehlbelegung zu qualifizierende Nutzung der zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen vermieden werden soll. Bei Einzelhandelsbetrieben, zumal solchen mit zentrenrelevanten Sortimenten, handelt es sich regelmäßig um Nutzungen, die als Frequenzbringer in oder im unmittelbaren Anschluss an die Innenstadt von Babenhausen bzw. in unmittelbarer, d.h. fußläufiger, Entfernung zu dem angestrebten Kundenkreis angeordnet werden sollen. Für nahversorgungsrelevante Sortimente weist der Bebauungsplan bereits an anderer Stelle ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO aus.

Ausgeschlossen werden zudem verkehrsintensive logistikverwandte Dienstleistungen wie zum Beispiel Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Güterverteilerzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister. Die Begründung liegt hier in den fehlenden Leistungsfähigkeitsreserven der der äußeren Erschließung dienenden Schaafheimer Straße mit dem Knotenpunkt Schaafheimer Straße / Darmstädter Straße / Aschaffener Straße / Hindenburgstraße. Auch Tankstellen werden aufgrund ihres nutzungsbedingt hohen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

Abfälle sind nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Entsorgungsbetriebe, die das Sammeln, Trennen nach Fraktionen, die Behandlung usw. übernehmen, werden ausgeschlossen. In einer textlichen Festsetzung wird explizit darauf hingewiesen, dass von dem Ausschluss alle Abfallarten d.h. Verpackungsabfälle, Altpapier, Glas und Altglas, Bildschirme und Lampen, Kunststoffabfälle, Elektro- und Elektronikgeräte, Altbatterien, Bauabfälle, Bioabfälle sowie Altfahrzeuge einschließlich Teileverwertung betroffen sind. Die vollständige Auflistung aller Abfallarten ist der Anlage zu § 2 Abs. 1 der Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt durch Artikel 2 der Verordnung vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2644), zu entnehmen. Der Ausschluss von Entsorgungsbetrieben findet seine städtebauliche Begründung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Gewerbegebietes zu überwiegend durch Wohnen und andere schutzbedürftige Nutzungen geprägten Quartieren und den angrenzenden Naherholungsgebieten, wobei insbesondere auf die seit 2014 auf dem FFH-Gebiet „In den Rödern“ heimischen Przewalski-Pferde hinzuweisen ist, die nicht nur die Landschaftspflege übernehmen, sondern auch eine Attraktion für Naherholung darstellen.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Wohnungen ausgeschlossen, da hierfür in den zur Ausweisung gelangenden Allgemeinen Wohngebieten ausreichend Angebote zur Verfügung stehen bzw. geschaffen werden. Ausgeschlossen werden zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, da für diese Nutzungen bei entsprechender Nachfrage in dem Kreativquartier Gebäude und Räume angeboten werden können.

Schließlich werden Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution ausgeschlossen, da sie als Fehlbelegung eingestuft werden.

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

#### 12.1.4 Sondergebiet Nahversorgung

Um die Versorgung der Bewohner und Beschäftigten innerhalb der zur Ausweisung gelangenden Baugebiete in fußläufiger Entfernung zu gewährleisten, soll auch ein Nahversorgungsstandort aus einem Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup> für Lebensmittel und Getränke sowie einem Backshop mit Café / Gastronomie entwickelt werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben, d.h. Einzelhandelsvorhaben mit mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, sind grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für die örtliche Grundversorgung ist eine Ausweisung aber auch in den zentralen Ortsteilen von Unterzentren wie Babenhausen zulässig. Die hierbei zu beachtenden Ziele der Raumordnung werden in Kapitel 12.1.4.1 behandelt.

Für „großflächige“ Einzelhandelsvorhaben bedarf es der Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung. Ein solches Sondergebiet ist immer dann auszuweisen, wenn sich die geplanten Einzelhandelsbetriebe nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Nach der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO sind solche Auswirkungen dann anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines Einzelhandelsvorhaben 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) festgelegt, dass Einzelhandelsbetriebe großflächig sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Beide Werte korrespondieren insoweit miteinander, als bei den Anbietern aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels rd. 2/3 der jeweiligen Geschossfläche Verkaufsfläche sind und 1/3 für Tiefkühl-, Kühl- und sonstige Lagerräume, Sozial- und Büroräume benötigt werden.

In den zweiten Leitsatz definiert das BVerwG den Begriff der Verkaufsfläche. Hierzu zählen danach auch die einsichtigen Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie der Windfang.

Schließlich wird festgestellt, dass der Typus des der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs häufig nicht mehr allein anhand der Großflächigkeit bestimmt werden kann. Daher komme dem Gesichtspunkt der Auswirkungen in § 11 Abs. 3 BauNVO erhöhte Bedeutung zu. Hierbei handelt es sich insbesondere um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Markteinzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Anzusprechen bleibt der Back-Shop mit Café / Gastronomie. Der Backshop stellt sich als weiterverarbeitender Betrieb dar, da die Rohlinge vor Ort fertig gebacken, belegte Brötchen usw. vorbereitet werden. Er ist nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen. Dies gilt entsprechend für das zu dem Backshop gehörende Café, bei dem es sich nach der Begrifflichkeit der Baunutzungsverordnung um

eine Schank- und Speisewirtschaft handelt. Die Einbeziehung in das Sondergebiet ist durch die räumliche Einheit und den gemeinsamen Kundenparkplatz mit dem Lebensmittelmarkt begründet.

#### **12.1.4.1 Ziele der Raumordnung**

Bevor der Katalog der möglichen Auswirkungen besprochen wird, sind hier die einschlägigen Ziele der Raumordnung anzusprechen. Der Regionalplan Südhessen RPS 2010 formuliert diese in seinem Plansatz Z 3.4.3-2:

*Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.*

*In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.*

*Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.*

Die Stadt Babenhausen ist im RPS 2010 als im Ordnungsraum liegendes Unterzentrum ausgewiesen. Nach dem Grundsatz der Raumordnung G 3.2.3-2 sollen in den Unterzentren die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. Bei der Grundversorgung handelt es sich um die Güter des täglichen Bedarfs, d.h. Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel. Die Stadt Babenhausen nimmt mit der Ausweisung des Sondergebietes für einen Lebensmittelvollsortimenter ihren Versorgungsauftrag wahr. Der Einzugsbereich des Nahversorgungsstandortes konzentriert sich auf die zukünftigen Bewohner und Beschäftigten der im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Baugebiete sowie der benachbarten Quartiere des zentralen Ortsteils.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich darin, dass die Bewohner - Soldaten und Familienangehörige - der ehemaligen Kaserne bis zum Abzug der US-Streitkräfte durch armeeeigene Einrichtungen versorgt wurden. Der im Vollzug des Bebauungsplanes entstehende neue Stadtteil ist erstmals zu versorgen. Dies soll in einer Form geschehen, die es den Kunden ermöglicht, ihre Einkäufe fußläufig zu tätigen und so zur Erreichung des Zieles einer nachhaltigen Stadtentwicklung beizutragen.

Bei einem auf den neuen Stadtteil und - nachrangig - die übrigen Kernstadt konzentrierten Markteinzugsbereich erfolgt die interkommunale Abstimmung durch Beteiligung der benachbarten Städte und Gemeinden an den Beteiligungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches.

Bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelvollsortimenter und der stadträumlich integrierten Lage, wobei nicht nur der neue Stadtteil, sondern auch die angrenzende Bebauung zum Beispiel der Friedrich-Ebert-Straße angesprochen ist, wird auch dieser Teil des Plansatzes Z 3.4.3-2 erfüllt.

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.*

Auch wenn der ursprünglich geplante Standort am östlichen Rand des Kreativquartiers, nur durch die Grünzäsur getrennt von dem Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der ehemaligen Housing Area, aufgrund eines notwendigen, aber nicht in Aussicht gestellten Durchbruchs durch die denkmalgeschützte Mauer zwischen dem historischen Teil des Kasernengeländes und der Aschaffener Straße nicht realisiert werden kann, so ist doch auch der jetzt geplante Standort am westlichen Rand des Kreativquartiers als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Er liegt sogar näher an der Innenstadt, wobei nicht verkannt wird, dass die Bahnunterführung im Zuge der Hindenburgstraße einen Widerstand darstellt, der nicht zum Begehen oder zum Befahren mit dem Fahrrad einlädt. Positiv zu bewerten ist hingegen die Nähe zum Bahnhof, der in zwei bis drei Minuten erreichbar ist. Hinzu kommt die geplante neue Buslinie, die die „Kaisergärten“ mit der Innenstadt verbinden wird und die eine Haltestelle direkt südlich des geplanten Marktstandortes erhält.

*Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.*

Der Lebensmitteleinzelhandel konzentriert sich in Babenhausen mit Aldi<sup>süd</sup>, Lidl, Penny, Rewe und Edeka auf die Fahrstandorte innerhalb des Gewerbegebietes westlich der Schaafeimer Straße. Nördlich der Bahnstrecke übernehmen die Filialen von Netto, Bouxwiller Straße 1, am nördlichen Rand des zentralen Ortsteils und Norma, Platanenallee 23, am südlichen Rand der Innenstadt die Nahversorgung. Städtebaulich schutzwürdig sind die Filialen von Netto und Norma.

Der Markteinzugsbereich von Netto umfasst die nördlichen und nordöstlichen Quartiere von Babenhausen. Nach der Eigenwerbung handelt es sich bei Netto um einen „Marken-Discounter“ mit einem zwar weniger breiten und weniger tiefen, aber doch grundsätzlich dem Vollsortimenter vergleichbaren Angebot. Hinzu kommen die unterschiedlichen Einzugsbereiche und der hohe Raumwiderstand der Bahnunterführung in der Hindenburgstraße, die die These belegen, dass die Filiale durch das Planvorhaben nicht in ihrem Bestand und in ihren Erweiterungsmöglichkeiten gefährdet wird.

Bei der Filiale des Lebensmitteldiscounters Norma handelt es sich um einen klassischen Nahversorger, dessen Markteinzugsbereich auf die Altstadt und die übrigen Quartiere der Innenstadt nördlich der Bahnstrecke begrenzt ist und der sich auch im Wettbewerb mit den Fahrstandorten südlich der Bahnstrecke behauptet hat - und auch weiterhin behaupten kann, da am Planstandort keine zusätzlichen Sortimente, die eine Verschiebung in der Attraktivität begründen könnten, angeboten werden sollen.

Ein Bebauungsplan setzt, so auch hier, nur die Art der baulichen Nutzung fest, beinhaltet aber keine Festlegung, wer den Standort letztlich belegt. So kann es sich vorliegend sowohl um die Verlagerung eines bereits ortsansässigen Vollsortimenters oder auch um eine Neuansiedlung handeln. In beiden Fällen wird der Planstandort in den Wettbewerb mit systemrelevanten Anbietern treten, die sich in Babenhausen nur in dem Gewerbegebiet westlich der Schaafheimer Straße befinden. Sie sind dort weder raumordnerisch noch städtebaulich schutzwürdig. Wesentlich ist nur, dass sowohl bei einer Verlagerung als auch bei einer Neuansiedlung die Versorgung der Wohnbevölkerung südlich der Bahn uneingeschränkt gewährleistet ist.

Weitere Lebensmitteleinzelhandelsvorhaben sind in Babenhausen aktuell nicht geplant.

Negative städtebauliche Aspekte, die einer Genehmigung entgegengehalten werden könnten, sind nicht zu erwarten, da der Lebensmittelmarkt und der Backshop mit Café / Gastronomie nur den täglichen Bedarf bedienen und Agglomerationseffekte, die die Attraktivität und die Anziehungskraft deutlich erhöhen würden, wie dies z.B. bei der zusätzlichen Ansiedlung von Fachmärkten mit Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs der Fall wäre, ausscheiden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das geplante Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO nicht im Dissens mit den einschlägigen Zielen des RPS 2010 steht.

#### **12.1.4.2 Auswirkungen i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO**

In einem zweiten Schritt gilt es nun, das Planvorhaben im Hinblick auf die Auswirkungen des Kataloges in § 11 Abs. 3 BauNVO zu überprüfen.

#### **Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Bei Einzelhandelsvorhaben als potenziellen Emittenten anzusprechen sind jeweils der Kundenverkehr, der Andienverkehr, Kühlaggregate und Schneckenverdichter.

Für die Standortwahl des Sondergebietes waren neben der fußläufigen Erreichbarkeit für die Bewohner, Beschäftigten und Besucher der geplanten Baugebiete auch die Lage an einer Einfahrt in die „Kaisergärten“ ausschlaggebend. So können die z.B. die Bewohner ihre Einkäufe auf dem Nachhauseweg tätigen, ohne zuvor besonders schutzbedürftige Gebiete passieren zu müssen. Auch für den Lieferverkehr ist der Weg von dem klassifizierten Netz zur jeweiligen Ladezone kurz. Die dennoch zu berücksichtigenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Immissionschutz werden in Kapitel 18.1.7 beschrieben.

#### **Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr**

Bei den Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr gilt es insbesondere, die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs zu betrachten.

Das durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und den Backshop mit Café / Gastronomie induzierte Ziel- und Quellverkehrsaufkommen wurde bei der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Auf die Ausführungen in Kapitel 14 wird verwiesen. An dieser Stelle sei nur der Hinweis gestattet, dass von dem Planvorhaben keine Auswirkungen ausgehen, die einer Genehmigung wegen mangelnder Erschließung entgegengehalten werden können.

### **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich**

Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines geplanten Vorhabens können sich dadurch ergeben, dass durch die Kaufkraftbindung eines Planvorhabens Betrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, die Existenzgrundlage entzogen wird und dadurch teileräumlich eine Unterversorgung der nichtmotorisierten Bevölkerung eintritt. In den Hinweisen und Erläuterungen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (StAnz. 2003 S. 453 und 2005 S. 1596) wird in diesem Kontext aber auch klargestellt, dass beispielsweise eine übermäßige Kaufkraftbindung für sich betrachtet noch keine Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO darstellt, diese sind erst bei entsprechenden Folgen anzunehmen.

Wie bereits dargelegt, sind solche negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Markteinzugsbereich nicht zu besorgen.

### **Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden**

Das Eintreten von Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche setzt zunächst voraus, dass ein solcher vorhanden ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich erstmals in seiner Entscheidung vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 im Zusammenhang mit einem Vorhaben nach § 34 Abs. 3 Baugesetzbuch mit der Begrifflichkeit beschäftigt und hierzu ausgeführt:

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können.  
(...)

Mit seiner Entscheidung vom 17.12.2009 (4 C 2.08) erweitert das Bundesverwaltungsgericht den Umfang der hinsichtlich möglicher Auswirkungen zu prüfenden zentralen Versorgungsbereiche auf Einkaufsbereiche, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen (sog. Nahversorgungsbereiche) und im Wesentlichen von einem Einzelhandelsbetrieb geprägt sind. Daraus folgt nicht, dass lediglich ein einzelner Einzelhandelsbetrieb bereits auch ein zentraler Versorgungsbereich ist, da es hierfür einer „räumlich konzentrierten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen“ bedarf (vgl. BVerwG a.a.O). In dem Urteil wird weiterhin klargestellt:

Zutreffend geht das Oberverwaltungsgericht auch davon aus, dass ein zentraler Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB eine integrierte Lage voraussetzt. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Der RPS 2010 definiert den zentralen Versorgungsbereich zusammenfassend als einen „zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind“. Gemein ist beiden Quellen, dass der Fokus auf der Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches liegt.

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Babenhausen umfasst die Altstadt um den Marktplatz sowie die Bebauung entlang von Platanenallee und Fahrstraße. Die Nahversorgung übernimmt hier nur die Filiale von Norma, deren Bestand durch das Planvorhaben nicht gefährdet wird. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches wird durch das Planvorhaben nicht gefährdet. Ganz im Gegenteil kann davon ausgegangen werden, dass mit dem Bezug der geplanten Wohnungen auf dem Gelände der ehem. Kaserne zusätzliche Kaufkraft nach Babenhausen kommt, von der auch der stationäre Facheinzelhandel, die Dienstleistungsanbieter und auch die Gastronomie innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches profitieren werden.

#### **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt**

Der Planstandort ist derzeit durch zwei zweigeschossige Gebäude mit Grundflächen von rd. 82 x 22 m geprägt. Es handelt sich um reine Funktionsgebäude, die weder unter Denkmalschutz stehen noch architektonische Besonderheiten aufweisen. Auch die direkt angrenzenden Freiflächen sind, soweit nicht ohnehin versiegelt, durch Vielschnittrassen geprägt. Die Gebäude werden niedergelegt und durch, schon aus eigenem Interesse des Einzelhandels heraus, repräsentativ gestaltete Gebäude ersetzt, die im Ergebnis zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Auch negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die im Rahmen der Abwägung einer Bebauung entgegengehalten werden können, sind vor dem Hintergrund wasserdurchlässiger Befestigungen, umfangreicher Baumpflanzungen im Bereich der Kundenstellplätze, einer möglichen Dachbegrünung usw. nicht zu erwarten.

#### **12.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

In einem Bebauungsplan können auf der Grundlage des § 1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB auch sogenannte Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für Sport- und Spielanlagen ausgewiesen werden. Von diesem Angebot macht der Bebauungsplan „Kaisergärten“ an drei Stellen Gebrauch:

- Die inmitten des östlichen Allgemeinen Wohngebietes liegende ehemalige Schule wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen, da hier durch den Umbau der ehemaligen Schule ein Kindergarten mit 12 Gruppen eingerichtet werden soll.
- Der Landkreis Darmstadt-Dieburg als Träger strebt im Südosten des Kreativquartiers den Neubau einer 4-zügigen Grundschule an, auch hierfür wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen.
- Hinzu kommt der Standort für ein Seniorenheim, ebenfalls in dem östlichen Allgemeinen Wohngebiet. Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, sind

zwar auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Der gewählte Standort eignet sich aufgrund seiner integrierten Lage, dem direkten Anschluss an einen geplanten Quartiersplatz und der Nähe zu der Parkanlage aber besonderes für den Bau einer Wohnanlage für Senioren. Dieser Standorteignung wird durch die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf Rechnung getragen.

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf sowie den Flächen für Sport- und Spielanlagen handelt es sich um keine Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung, d.h. es bedarf keiner Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Diese ergeben sich vielmehr aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit den für die jeweilige Nutzung einschlägigen Regelwerken.

Für das Seniorenheim soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden.

### **12.1.6 Öffentliche Grünflächen**

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes "Kaisergärten" mag auf eine gärtnerische Nutzung vor dem Bau der Kaserne hindeuten. Dem war aber nicht so. Die Bezeichnung beinhaltet jedoch den Auftrag einer Integration des Plangebietes in die umgebende Kulturlandschaft sowie einer nachhaltigen Ein- und Durchgrünung. Im Fokus stehen hierbei Fußgänger, da wir beim Gehen unsere Umgebung am intensivsten wahrnehmen und erleben.

Die Integration erfolgt durch den Aufbau von Wegebeziehungen, die es in der Zeit der Nutzung durch die US-Streitkräfte nicht gab. Das Gebiet war exterritorial und der Allgemeinheit nicht zugänglich.

Zielpunkte der Wegebeziehungen sind der Bahnhof, die Innenstadt mit ihren öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen, die Verbindung zum Hasselsee, von dessen perspektivischer Nutzung als Naherholungsgebiet ausgegangen wird, der Wald im Osten und die südlich liegenden Wege im näheren und weiteren Umfeld des FFH-Gebietes.

Die die einzelnen Nutzungen innerhalb des Plangebietes trennenden, gleichzeitig aber auch verbindenden öffentlichen Grünflächen weisen eine schmälere Ost-West-Achse und eine breitere Nord-Süd-Achse auf.

Die Ost-West-Achse erhält ihre Verlängerung nach Westen über die Straße Am Schwimmbad und das Sportplatzgelände bis zur Hindenburgstraße. Über die Hindenburgstraße und den lichtsignalregelten Knotenpunkt Darmstädter Straße / Aschaffener Straße / Hindenburgstraße ist der Bahnhof in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Durch die niveaugleiche Unterführung der Bahnanlagen und durch das Bahnhofsgebäude, bzw. wenn dies geschlossen ist, um das Bahnhofsgebäude herum ist der Busbahnhof zu erreichen. Dieser ist nur durch die Bouxwiller Straße/Bismarckplatz von der Platanenallee getrennt, die die Verbindung zur Innenstadt herstellt. Es handelt sich hierbei um eine abwechslungsreiche und sichere Verbindung des neuen Stadtteils Richtung Innenstadt.

Der Sicherheitsaspekt der Ost-West-Achse wird durch ein angemessenes Beleuchtungskonzept abgerundet. Auf der anderen Seite der Ost-West-Achse schließen das Gelände des Luftsportvereins LSC Babenhausen e.V. und Wald an. Der Wald lädt zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren ein. Der Aufenthalt im Wald fördert die physische und psychische Gesundheit und leistet einen wichtigen Beitrag für die hohe Wohnstandortqualität im Plangebiet. Nach einem Waldspaziergang ist

auch die nördlich der B 26 liegende Seenlandschaft zu erreichen, die aus dem teilweise noch laufenden Kiesabbau entstanden ist. Der Hasselsee als westlichster der drei Seen wird bereits von der gleichnamigen Anglergemeinschaft e.V. genutzt. Perspektivisch könnte hier ein größeres Naherholungsgebiet entstehen, für dessen Anbindung eine Wegebeziehung durch den Nord-Süd verlaufenden Teil der öffentlichen Grünfläche hergestellt werden kann. In diesem nördlichen Teil zwischen der Busdurchfahrt und der Aschaffenburger Straße wird vor Baufeld 58 bereits ein Weg angelegt und so befestigt, dass er auch als Feuerwehrezufahrt für das in dem Teilbaugebiet geplante Mehrfamilienhaus dienen kann.

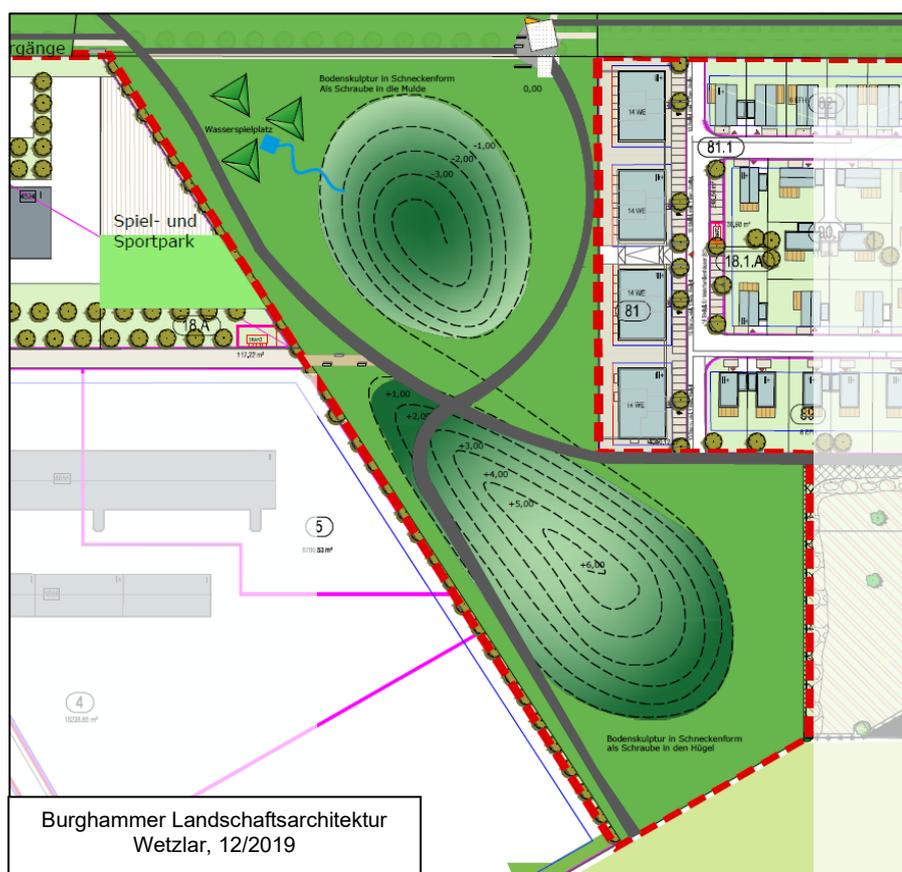
Der südliche Teil dieser Nord-Süd-Achse wird einen Ausgang erhalten, über den der bereits vorhandene Fußweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze erreicht wird, der in seiner Verlängerung auch eine Umrundung des FFH-Gebietes „In den Rödern bei Babenhausen“ ermöglicht.

Innerhalb des Plangebietes übernehmen die beiden Hauptgrünachsen die Funktion der Siedlungsgliederung, wodurch die unterschiedlichen Funktionen von vier Segmenten auch stadträumlich herausgearbeitet werden. Dies sind das Kreativquartier mit seinen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen, der nördliche und der südliche Teil des östlichen Allgemeinen Wohngebietes und die schwerpunktmäßig gewerblich genutzten südwestlichen Teilflächen.

Die Grünflächen stellen sich aber auch als verbindendes Element dar, wobei die beiden Achsen unterschiedliche Funktionen haben. Während die Ost-West-Achse vorrangig eine Verbindungsfunktion übernimmt, verbreitert sich die Nord-Süd-Achse zu nutzungsspezifischen Räumen. Im Norden sind dies ein Spielplatz als Treffpunkt für Kinder mit ihren Eltern aus dem Kreativquartier und dem Allgemeinen Wohngebiet. Es folgt eine Gartenfläche, die von dem östlich gelegenen Kindergarten aus auf sicherem Weg erreichbar ist und wo die Kinder sich spielerisch betätigen, gleichzeitig aber lernen können, was zum Beispiel unter einem alten Bauerngarten zu verstehen ist.

Südlich des Kreuzungspunktes der beiden Achsen ist im Anschluss an das Schulgelände ein Wasserspielplatz vorgesehen, wo Kinder sich mit dem lebensnotwendigen Gut Wasser auseinandersetzen und lernen können, welche Eigenschaften Wasser hat. So wird zum Beispiel gezeigt werden, dass Wasser Mühlräder antreiben und auch als Transportweg dienen kann. Es wird aber auch Aufschluss über die unterschiedlichen Aggregatzustände gegeben, dies allein schon dadurch, dass der Zulauf, aus hygienischen Gründen wird nur Trinkwasser eingespeist, nur in den frostfreien Jahreszeiten erfolgt.

Abb. 23: Geländeskulpturen in der Parkanlage (Beispiel)



Baulich sind zwei Geländemodellierungen vorgesehen, eine Mulde mit schneckenförmigem Zugang und einem kleineren Feuchtbereich am Grund, dem auch das aus dem Wasserspielplatz abfließende Wasser zugeleitet wird.

Das Aushubmaterial wird, als Gegenstück zur Mulde, zu einem Aussichtshügel aufgeschüttet, von dessen Plattform aus sich der Blick über die Renaturierungsfläche im Bereich der ehem. Landebahn und das FFH-Gebiet zu dem kulissebildenden Wald erstreckt.

Die Grünflächen sollen weitestgehend einheitlich gestaltet werden. Dies betrifft die Möblierung, die Beleuchtung und die Bepflanzung. Dadurch wird eine identitätsfördernde Einheitlichkeit erzeugt, in die die nutzerspezifisch individuell gestalteten Begegnungsräume eingebettet werden.

### 12.1.7 Private Grünfläche

Im Südosten des Plangebietes werden Biotopstrukturen für Reptilien und Amphibien angelegt. Die Flächen werden mit Wildschutzzäunen umgeben. Da sie der Allgemeinheit nicht zugänglich sind, erfolgt die Ausweisung als private Grünfläche, überlagert durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die geplanten Maßnahmen beschreibt der Umweltbericht (Anlage 6).

## 12.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen. Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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. Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ nutzt die Instrumente Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl und Höhe baulicher Anlagen.

Zur Ausweisung gelangen vier der Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung: Allgemeines Wohngebiet, Urbanes Gebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Um den differenzierten Vorgaben des städtebaulichen Entwurfes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen zu können, sind weitere Gliederungen insbesondere nach dem Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

### 12.2.1 Grundflächenzahlen (GRZ)

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

Die Grundflächenzahlen orientieren sich bei dem Allgemeinen Wohngebiet, dem Urbanen Gebiet und dem Gewerbegebiet an der jeweils zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, das eine angemessen hohe Baudichte der grundsätzlich zur Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen fordert, bedürfen die Grundflächenzahlen hier keiner besonderen Begründung.

Innerhalb der im Bebauungsplan zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Teilbaugebiete 4, 5 und 6 (dies sind im städtebaulichen Entwurf die Baufelder 12-15, 19, 63, 74 und 77) sollen Reihenhäuser gebaut werden, die nicht nur den Anforderungen kostensparenden Bauens entsprechen, sondern auch der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dienen. Um dies zu ermöglichen, werden vergleichsweise kleine Grundstücke gebildet. Insbesondere bei den Reihemittelhäusern reicht hier die allgemein geltende Obergrenze nicht aus. Es wird daher festgesetzt, dass die zulässige Grundflächenzahl bei Reihemittelhäusern bis zu GRZ = 0,5 angehoben werden kann.

Einer entsprechenden Anhebung bedarf es auch bei dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Teilbaugebiet 9 (dies ist im städtebaulichen Entwurf Teil von Baufeld 20 tlw.), da hier ein eher

dominantes Gebäude errichtet werden soll, um den Eingangsbereich in die „Kaisergärten“ auch baulich hervorzuheben. Hinzu kommt das Allgemeine Wohngebiet Teilbaugebiet 11 (dies sind im städtebaulichen Entwurf die Baufelder 64 und 69), da hier der Bau jeweils eines über die Gebäudegrundfläche hinausreichenden Garagengeschosses, das zudem bis zu 1,4 Meter über die Geländeoberkante hinaus aufsteigt, vorgesehen ist. Diese Zusatzfläche ist ebenfalls auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Die Überschreitung der Obergrenzen ist zulässig, wenn die Überschreitung städtebaulich begründet ist, und durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die städtebauliche Begründung ergibt sich aus dem Ziel, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern. Der Ausgleich erfolgt durch die Ausweisung umfangreicher öffentlicher Grünflächen. Städtebaulich relevante Einschränkungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sich, anlehnend an den Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Missständen, auf folgende Themen beziehen:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen: Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde so gewählt, dass die Süd- und Westseiten der Reihenhäuser und der Mehrfamilienhäuser mindestens in dem Umfang, wie ihn die Hessische Bauordnung vorgibt, belichtet und besonnt werden können. Die Belüftung ist bei der gewählten Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls gewährleistet, bei den Mehrfamilienhäusern ist hier insbesondere auf die teilweise Lage unmittelbar an einer großzügigen öffentlichen Grünfläche hinzuweisen.
- Zugänglichkeit der Grundstücke: Die Zugänglichkeit aller Grundstücke bleibt gewährleistet.
- Auswirkungen einer Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten: Ziel des Bebauungsplanes ist es gerade, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine kleinräumige Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten zu schaffen.
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand: Die angestrebte Überschreitung betrifft nur Teile des Allgemeinen Wohngebietes. Es handelt sich um Neubauten auf Flächen, die auch bisher schon baulich genutzt worden sind, allerdings nicht im Sinne der Planziele des Bebauungsplanes „Kaisergärten“.
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen: Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden dem Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechend gewahrt. Verunreinigungen und Erschütterungen, die insbesondere infolge der Ansiedlung gewerblich-industrieller Nutzung zu erwarten wären, sind nicht zu besorgen.
- Vorhandene Erschließung: Die Erschließung (Wasser und Kanal sowie sonstige Medien) wird soweit erforderlich neu hergestellt. Dies gilt ebenfalls für die verkehrliche Erschließung, da das vorhandene Straßennetz innerhalb der ehemaligen Kaserne die angestrebten Nutzungen nicht zugelassen hat.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplan in den Teilbereichen, in denen die Grundflächenzahlen die allgemeine Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten, keine Festsetzungen trifft, die mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht vereinbar wären.

Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um eine nahezu vollständig versiegelte Fläche. Diese soll auch weiterhin gewerblich genutzt werden können. Daher wird hier eine Überschreitung der Grundfläche gem. Grundflächenzahl um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 zugelassen.

Bei dem Sondergebiet wird die zulässige Obergrenze von GRZ = 0,8 unterschritten. Zur Festsetzung gelangt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6. Die Reduzierung führt zu keiner minderintensiven Nutzung der Fläche, sondern ist ursächlich dadurch begründet, dass die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze keine Anrechnung finden. Unter Berücksichtigung der Anrechenregel des § 19 Abs. 4 BauNVO kann auch innerhalb des Sondergebietes eine Gesamtgrundflächenzahl von GRZ = 0,8 erreicht werden.

### 12.2.2 Geschossflächenzahlen (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächenzahl findet bei allen Baugebieten Anwendung, wo regelmäßig geschossgebundene Nutzungen zu erwarten sind.

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen regelmäßig der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Ausnahmen hiervon gibt es wieder für die Reihenmittelhäuser in den Teilbaugebieten 4, 5 und 6 (dies sind im städtebaulichen Entwurf die Baufelder 12-15, 19, 63, 74 und 77). Eine Überschreitung ist bei Teilbaugebiet 9 (dieses ist im städtebaulichen Entwurf Teil von Baufeld 20) vorgenommen worden, um das Gebäude, das den Eingangsbereich unterstreichen soll, zu ermöglichen. Die GFZ liegt hier bei 2,0. Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze von GFZ = 1,2 auf GFZ = 1,3 ist innerhalb von Teilbaugebiet 13 (dies sind im städtebaulichen Entwurf die Baufelder 66 und 70) erforderlich, hier begründet durch die Bestandsgebäude und die ihnen zugeordneten Grundstücksflächen.

In Urbanen Gebieten lässt die Baunutzungsverordnung eine Geschossflächenzahl von GFZ = 3,0 als Höchstmaß zu. Eine solche Dichte ist mit der örtlichen Situation allerdings nicht vereinbar, denn im Mittelpunkt des Urbanen Gebietes stehen die denkmalgeschützten Gebäude der alten Kaserne. Diese sollen zwar durch eine Bebauung höherer Dichte umgeben werden, allerdings bedarf es eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen den bestehenden und den zusätzlich geplanten Baumassen. Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe durch Geschossflächenzahlen von maximal GFZ = 1,8 Rechnung.

Innerhalb des Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 entspricht die Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 wieder der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von Z = 1.

### 12.2.3 Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Baumasse ist nach den Außenmaßen der Gebäude vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln. Die Baumassen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände und Decken sind mitzurechnen.

Die Baumassenzahl ermöglicht die eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von Gebäuden auch unabhängig von der Zahl und der Höhe ihrer Vollgeschosse sowie von baulichen Anlagen, die keine Vollgeschosse enthalten. Die Baumassenzahl gelangt bei dem Gewerbegebiet zur Anwendung, da Hallengebäude unterschiedlicher Nutzung vorhanden und bei Neubauten bzw. Ersatzneubauten zu erwarten sind. Die BMZ unterschreitet mit  $BMZ = 6,0$  die zulässige Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von  $BMZ = 10,0$  für Gewerbegebiete. Der reduzierte Ansatz liegt darin begründet, dass auch im Gewerbebau, unter der Annahme eines durch das Gebäude zur Hälfte bebauten Grundstücks, Höhen von nicht mehr als 15 m zulässig sein sollen. Dieser Wert stellt einen Kompromiss zwischen einer möglichst intensiven Nutzung und einer möglichst geringen Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

#### 12.2.4 Vollgeschosse und Gebäudeoberkante

Mit Ausnahme des Gewerbegebietes wird für alle Baugebiete die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß oder als zwingend festgesetzt. Die Begründung ergibt sich hier wiederum aus dem städtebaulichen Entwurf und der stadträumlichen Bedeutung der einzelnen Teilflächen.

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

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

Das Zitat aus § 2 Abs. 5 HBO zeigt, dass sich ein Vollgeschoss nur anhand seiner Mindesthöhe definiert. Es ist zu prüfen, auf welchen Teilflächen es der Festsetzung ergänzender Gebäudeoberkanten bedarf bzw. bei welchen Teilflächen hierauf verzichtet werden kann.

Keine Festsetzung ist notwendig bei den Teilbaugebieten 13-15 und 19-21 (dies sind im städtebaulichen Entwurf die Baufelder 59-61, 66, 70, 71 und 73), wo ausschließlich Bestandsgebäude, die auch bereits folgegenutzt sind oder einer Folgenutzung zugeführt werden sollen, betroffen sind.<sup>9</sup> Bei den übrigen Teilbaugebieten orientieren sich die Gebäudeoberkanten an der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Annahme, dass die Höhe eines Regelgeschosses 3,0 m beträgt. Vor allem bei den Mehrfamilienhäusern ist über dem obersten Vollgeschoss noch ein Staffelgeschoss zu erwarten, hierfür wird eine Höhe von 3,50 m angenommen. Addiert wird ansonsten jeweils die Höhe des Dachaufbaus in Abhängigkeit der für die einzelnen Teilbaugebiete vorgesehenen Dachformen

---

<sup>9</sup> Bei den Flächen für den Gemeinbedarf (Schule/Sporthalle, Kindertagesstätte und Seniorenwohnanlage) handelt es sich um keine Baugebiete i.S. der BauNVO. Hier ergibt sich das Maß der baulichen Nutzung und damit auch die zulässige Höhenentwicklung abschließend aus der jeweiligen Zweckbestimmung.

und Dachneigungen.<sup>10</sup> Innerhalb des Gewerbegebietes Teilbaugebiet 23 (dies sind im städtebaulichen Entwurf die Baufelder 1-10) orientiert sich die Höhe an einem Hallenbau mit Lkw-Zufahrt und Kranbahn oder Regalen, die noch mit marktüblichen Hublaststaplern beschickt werden können. Abgetrept wurde das näher an der vorhandenen Bebauung liegende Gewerbegebiet Teilbaugebiet 24 (dies ist im städtebaulichen Entwurf Baufeld 11).

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Verkehrsfläche (bei Eckgrundstücken zählt die Seite mit der Grundstückszufahrt), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte, gewählt. Auch wenn das Gelände eine vergleichsweise geringe Reliefenergie aufweist, scheidet eine Bezugnahme auf Meter über NN aus, da der Höhenverlauf der Straßen noch nicht fest liegt und nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese geringfügig von der bestehenden Geländeoberkante abweichen werden. Wichtig ist, dass die abschließenden Höhen bis zur Stellung des Bauantrages für den ersten Neubau vorliegen.

### **12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt überwiegend mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden darf. Der Verlauf der Baugrenzen ergibt sich mittelbar aus dem dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf, wobei auf Baugrenzen zu benachbarten Grundstücken innerhalb einer Teilfläche verzichtet wird.

Bei mehreren Baugrundstücken weist der Bebauungsplan zwei Baugrenzen unterschiedlicher Bedeutung aus. Es handelt sich hierbei um Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser, bei denen die notwendigen Stellplätze in einem Garagengeschoss, dessen Grundfläche über die des Mehrfamilienhauses hinausreicht, untergebracht werden sollen. Aus Gründen der Belichtung und Belüftung sowie zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Angsträumen sollen die Garagengeschosse um bis 1,4 m über den unteren Bezugspunkt hinaus aufsteigen können. Da es sich hierbei um einen Gebäudeteil handelt, muss die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend großzügig ausgewiesen werden. Gleichzeitig muss aber sichergestellt werden, dass die Mehrfamilienhäuser, wie im städtebaulichen Entwurf vorgesehen, errichtet werden. Um dies zu gewährleisten, wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Höhe differenziert.

---

<sup>10</sup> Der Landkreis Darmstadt-Dieburg weist in seiner Stellungnahme vom 07.07.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes darauf hin, dass bei Abweichungen zu der überwiegenden Bauart (feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung) erhöhte Löschwasseranforderungen ergeben können. Es wird ferner darauf hingewiesen, mit der H-W-TB 2018 die DIN 14090 in Hessen bauaufsichtlich eingeführt wurde und zu beachten ist. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden ohne 2. Rettungsweg, bei denen die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen, zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten ist.

### 12.3.1 Stellplätze und Garagen

Im Zusammenhang mit den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen anzusprechen. Die Zuordnung der durch diese Ausweisung begünstigten Flächen ergibt sich unmittelbar aus der Plankarte.

Beachtlich ist, dass die Zahl der notwendigen Stellplätze erst im Rahmen der Bauantragstellung abschließend bestimmt werden kann, da ein Bebauungsplan, unabhängig seines Konkretisierungsgrades, grundsätzlich nur eine Angebotsplanung darstellt. Die Ausweisung der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gibt somit nur eine räumliche Priorität vor: Sie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Sollten die nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze innerhalb dieser Flächen nicht nachgewiesen werden können, sind sie auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, und zwar auch in den Abstandsflächen soweit dies die Hessische Bauordnung zulässt.

Im Hinblick auf das für die DGNB-Zertifizierung beachtliche Ziel der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs wird für die Teilbaugebiete 13, 14 und 15 (dies entspricht den Baufeldern 59, 60, 60.1, 60.2, 61, 66, 70, 70.1, 71 und 73) festgesetzt, dass Stellplätze hier nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Es handelt sich hierbei um die bestehenden Mehrfamilienhäuser im östlichen Wohnquartier. Damit deren Nutzung nicht durch die flächenmäßige und damit auch zahlenmäßige Begrenzung der Stellplätze eingeschränkt wird, wird unter Bezugnahme auf § 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen vom 03.09.2020 als Hinweis aufgenommen, dass für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen mit Einreichung der für das Baugenehmigungsverfahren notwendigen Unterlagen ein qualifiziertes Mobilitätskonzept vorgelegt werden soll. Dieses bildet dann die Grundlage für die Prüfung, ob die Zahl der nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze reduziert werden kann. Nach § 7 der Stellplatzsatzung ist mindestens die dauerhafte Teilnahme an einem Car-Sharing Projekt notwendig, um die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze halbieren zu können.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

### 12.3.2 Gartenlauben und Gerätehütten

In den Teilbaugebieten lfd. Nr. 1 bis 6 (dies entspricht im städtebaulichen Entwurf den Baufeldern 12-16, 19, 63, 67, 68, 74, 75, 77-80 und 82-92) dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garten- und Gerätehütten mit max. 15 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auf der hinteren vom Hauptgebäude abgewandten Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Hütten sollen der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung der Hausgärten notwendigen Geräte dienen. Die Größe orientiert sich an einem Erlass aus dem Jahr 1990 ("Illegale Kleinbauten im Außenbereich" StAnz. 1990 S. 1200).

### 12.4 Siedlungsdichtewerte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen gemäß Plansatz Z 3.4.1-9 Regionalplan Südhessen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Es handelt sich hierbei um ein für die gemeindliche Bauleitplanung verbindliches Ziel der Raumordnung. Allerdings hat sich der Hessische Verwaltungsgerichtshof schon mehrfach mit dem Thema auseinandersetzen müssen. So hat der VGH in seinem Urteil vom 20.03.2014<sup>11</sup> der Obergrenze die Qualität eines Zieles der Raumordnung zugesprochen, diese für die Untergrenze in seinem Urteil vom 29.06.2016<sup>12</sup> aber verneint. In dem 3. Urteil zu dem Thema Siedlungsdichtewerte hat der VGH am 13.10.2016<sup>13</sup> schließlich festgestellt, dass der Plansatz Z 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt.

Aus diesen Urteilen leitet sich für den Bebauungsplan „Kaisergärten“ die These ab, dass nur für die als Allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Teilbaugebiete 1-3, 5 und 10-12 Obergrenzen festzusetzen sind. Für die als allgemeines Wohngebiet auszuweisenden Teilbaugebiete 4 und 6-9, 13-15 sowie im Urbanen Gebiet die Teilbaugebiete 17 und 18 erfolgt keine Dichtebegrenzung:

- Die Teilbaugebiete 4 und 6-9 liegen umgeben von Wohnbebauung, Kasernengebäuden, Mannschaftsunterkünften, Gewerbebetrieben und dem Schwimmbad. Hinzu kommen die vorhandenen Versiegelungen durch die vormalige militärische Nutzung. Sowohl die Lage, als die Vornutzung sprechen dafür, dass es sich hier um keine Flächen handelt, die dem Plansatz Z 3.4.1-9 unterfallen.
- Bei den Teilbaugebieten 13-15 handelt es sich nur um Bestandsgebäude, die wieder bezogen werden sollen.
- Die Teilbaugebiete 17 und 18 sind bebaut. Hier findet eine Wiedernutzbarmachung statt. Auch diese Flächen unterfallen dem Plansatz Z 3.4.1-9 nicht. Hinzu kommt die Ausweisung als Urbanes Gebiet. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die Nutzungsmi-

---

<sup>11</sup> 4 C 1440/14.N

<sup>12</sup> 4 C 448/12.N

<sup>13</sup> 4 C 962/15.N

schung muss ausdrücklich nicht gleichgewichtig sein. Es ist hier zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht möglich, belastbare Angaben über den Anteil der Wohnnutzung, der sich erst im Vollzug des Bebauungsplanes ergeben wird, zu machen.

Die Teilflächen, für die die Siedlungsdichte festzusetzen ist, umfassen rd. 12,5 ha Bruttowohnbauland. Nach Plansatz Z 3.4.1-9 sind damit insgesamt rd. 610 Wohnungen zulässig, wenn eine Zuordnung zu dem Typ der „verstäderten Besiedlung“ erfolgt. Diese Wohnungen werden entsprechend der geplanten Art der Bebauung aufgeteilt.

Zulässig sind je eine Wohnung pro

- 60 m<sup>2</sup> Grundstückfläche innerhalb der Teilbaugebiete 10, 11 und 12 (geplant sind Mehrfamilienhäuser),
- 120 m<sup>2</sup> Grundstückfläche innerhalb des Teilbaugebietes 5 (geplant sind Reihenhäuser) und
- 350 m<sup>2</sup> Grundstückfläche innerhalb der Teilbaugebiete 1, 2 und 3 (geplant sind Einfamilienhäuser).

In der Summe ergibt sich aus den getroffenen Festsetzungen die Zulässigkeit von 560 Wohnungen. Das Ziel der Raumordnung ist damit gewahrt.

Trotz der Unterschreitung der zulässigen Obergrenze von Plansatz Z 3.4.1-9 für den Typ der „verstäderten Besiedlung“ liegt kein Verstoß gegen das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB vor, da die bestehenden Mehrfamilienhäuser im Norden des Allgemeinen Wohngebietes, die bestehenden und geplanten Mehrfamilienhäuser in dem Urbanen Gebiet sowie die geplanten Mehrfamilienhäuser und Doppel-/Reihenhäuser in dem zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil überleitenden Allgemeinen Wohngebiet im Westen der ehem. Kaserne eine eher hohe Verdichtung erzeugen.

### **13 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Im Fokus der Gestaltungsvorschriften, ihre Aufnahme in den Bebauungsplan erfolgt auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO, stehen die Dachlandschaft und bauliche Anlagen sowie Grundstücksfreiflächen, die sich auf das Orts- und Straßenbild beeinflussend auswirken können.

Die Vorschriften beschränken sich auf einige wesentliche Gestaltungselemente. Zusätzlich wird vom Büro „Labor für Urbane Orte und Prozesse“, Stuttgart, ein Gestaltungshandbuch für Bauherren, Architekten und Investoren erarbeitet, das sich mit den Typologien und Gebäudekubaturen, Farben und Materialien, Balkonen und Loggien, Hauseingängen, untergeordneten Gebäudeteilen usw. befasst und der jeweiligen Bauherrschaft im Rahmen einer Einzelberatung übergeben werden soll.

#### **13.1 Dachlandschaft (ohne Kulturdenkmäler)**

Die bestehenden Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Urbanen Gebietes weisen Sattel- und Walmdächer auf. Im historischen Bereich ist die Dachlandschaft kleinteiliger

strukturiert, hier sind auch Gauben, Türmchen und Zwerchhäuser vorhanden. Der Bebauungsplan möchte einen Kontrast aufbauen, der die Ablesbarkeit der übernommenen und auch weiterhin zu nutzenden Gebäude gewährleistet. Daher werden für die neu zu bebauenden Teilbaugebiete 1-3 und 5-12 (dies sind im städtebaulichen Entwurf die Baufelder 19, 20, 58, 63, 64, 67-69, 74, 75 und 77-92) des Allgemeinen Wohngebietes Flachdächer mit weniger als 5° Dachneigung vorgeschrieben. Eine relative Aufweichung kann nur bei den Teilbaugebieten 1 und 2 gestattet werden, hier können auch Sattel- und Walmdächer mit vergleichsweise geringer Neigung errichtet werden. Um dennoch eine Einheitlichkeit im Straßenbild zu erhalten, wird für die Baugrundstücke, die der Besucher bei der Durchfahrt durch den südlichen Teil des Wohngebietes vorrangig wahrnimmt, die Firstrichtung festgesetzt.

Die in Teilbaugebiet 4.1 zulässigen Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) erhalten Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 40°. Die in Teilbaugebiet 4.2 zulässigen Doppelhäuser und Hausgruppen sollen ebenfalls eine einheitliche Dachform bekommen. Zugelassen werden hier Pultdächer, wobei anstelle einer Dachneigung Trauf- und Firsthöhen vorgegeben werden. Die angestrebte Homogenität im Erscheinungsbild wird gewahrt.

Es ist auch diese Einheitlichkeit im Erscheinungsbild, aufgrund derer unmittelbar aneinandergebaute Doppelhäuser und Hausgruppen die gleiche Dachneigung, Traufhöhe und Dachneigung aufweisen müssen. Bei unmittelbar aneinander gebauten Garagen müssen die Dachneigung und die Dachform gleich sein.

### 13.2 Kulturdenkmäler

Bei den während der Erarbeitung des Bebauungsplanes mit den Denkmalschutzbehörden geführten Gesprächen konnten vier Gestaltungselemente herausgearbeitet werden, die als bedeutend eingestuft und deren Einhaltung im Rahmen von bau- bzw. denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren eingefordert werden:

**Dächer:** Die Dacheindeckung ist mit naturroten, unglasierten, nicht engobierten Biberschwanzziegeln auszuführen. Ortgangumgreifende Ziegel (auch bei Gauben) sind unzulässig, hier sind Zahnschnittleisten vorzusehen. Die Verkleidung von Ortgang und Traufe mit Schiefer oder vergleichbaren Materialien ist unzulässig. Verschieferungen sind nur an Wangen zulässig. Vorhandene Dachüberstände sowie vorhandene Gesims- bzw. Traufverschalungen sind zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

**Fachwerk:** Fachwerk ist zu erhalten und im Zuge von Sanierungsmaßnahmen instand zu setzen und sichtbar zu machen.

**Fenster:** Zulässig sind Holzfenster mit gebrochen weißem Anstrich. Die Fenster sind mehrflügelig und mit einer der Öffnung angemessenen Teilung, gemäß historischem Vorbild von Kämpfer, Anschlag und Wetterschenkel auszubilden. Der Kämpfer und der Anschlag sind mit angemessenen Profilen zu versehen (Kämpferprofil und Schlagleiste). Im Glaszwischenraum liegende Sprossenimitationen sind unzulässig.

**Hauseingänge:** Hauseingangstüren sind als Holzkonstruktion mit Rahmen und Füllung auszuführen. Vorhandene historische Holztüren sind zu erhalten.

Jedes der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude weist darüber hinaus Besonderheiten auf. Vor dem Beginn von baulichen Maßnahmen sind diese im Detail mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden abzustimmen.

### 13.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für die Selbstdarstellung insbesondere der Anbieter von Leistungen, die sich unmittelbar an den Endverbraucher richten, wichtig. Werbeanlagen können je nach Bauart, Anbringungsort und Beleuchtung aber auch zu Lichtimmissionen und zu Verunstaltungen des Ortsbildes führen. Hierbei wird nicht verkannt, dass gerade die LED-Technik mit ihren Möglichkeiten der Feinsteuerung immissionsmindernd eingesetzt werden kann. Dennoch ist auch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefordert, möglichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes entgegenzuwirken:

- Werbeanlagen sind nur innerhalb des Urbanen Gebietes, des Gewerbegebietes und des Sondergebietes zulässig. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nutzungen, die sich werblich darstellen müssten, allgemein nicht zulässig.
- Fremdwerbung wird grundsätzlich ausgeschlossen.
- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Damit sind Werbeanlagen nur dort zulässig, wo auch die Ware oder die Dienstleistung vorhanden ist, die beworben wird. Ein Betrieb soll auf dem Betriebsgrundstück für eigene Waren oder Dienstleistungen werben dürfen.
- Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Licht- und Schallemissionen unzulässig. Daher muss die Beleuchtung von Werbeanlagen auch blendungsfrei und ohne überstrahlende Wirkung auf die Nachbarschaft sein.
- Für das Urbane Gebiet und das Gewerbegebiet gilt zusätzlich, dass Werbeanlagen an Gebäuden nur bis zu 0,5 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig sind. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen an oder in der Nachbarschaft von Kulturdenkmälern steht im Übrigen unter dem Vorbehalt der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung
- Werbepylone und Fahnenmasten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ unzulässig.

Die beschriebenen Gestaltungsvorschriften sichern die Möglichkeit der werblichen Selbstdarstellung, aber nur in dem Umfang, der mit den städtebaulichen Zielen für den neuen Stadtteil vereinbar ist.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Der Standard-Genehmigungstext der Denkmalschutzbehörde für Werbeanlagen besagt gemäß der Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg zum Entwurf des Bebauungsplanes, dass Außenwerbung nur am Ort der Leistung zulässig ist. Werbung ist auf Wandflächen im Erdgeschoss zu beschränken und

### 13.4 Antennenanlagen

Auch wenn die ehem. Kaserne eine Breitbandverkabelung erhält, sollen im Sinne der Informationsfreiheit Parabolantennen („Satelliten-Schüsseln“) nicht ausgeschlossen werden. Sie werden aber nur auf den Hauptdachflächen toleriert. Eine Anbringung an Fassaden, Balkonen usw. wird aufgrund der hiervon ausgehenden Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Gebäudes nicht zugelassen.

### 13.5 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse

Um den angestrebten offenen Charakter zu wahren, werden für die Allgemeinen Wohngebiete und für das Urbane Gebiet nur offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht und Holzlatten bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante Straße bzw. bei den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis Oberkante Gelände zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen von Gemeinbedarfsflächen, die aufgrund ggf. erforderlicher Sicherheitsmaßnahmen auch höher sein dürfen.

Die Zäune innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind zudem durch standortgerechte Laubhecken oder standortgerechte frei wachsende Sträucher abzupflanzen, um auch bei den kleinen Baugrundstücken den Grünanteil zu erhöhen. Soweit die Einfriedungen nicht an Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

In dem Gewerbegebiet werden zwar auch nur offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Streckmetall zugelassen, aus Sicherheitsgründen aber bis zu einer Höhe von max. 3,5 m über Geländeoberkante inklusive nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz.

In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Urbanen Gebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter allseitig, d.h. auch von oben durch blickdichte Einfassungen abzuschirmen und/oder durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Zugänge zu den Einfassungen sind von der Straße aus gesehen seitlich oder rückwärtig anzuordnen. Begründet ist diese Gestaltungsvorschrift durch das vielfach wenig ansprechende Erscheinungsbild der Stellplätze, das das Ortsbild abwerten kann.

### 13.6 Kraftfahrzeugstellplätze

Nach der „Stellplatzsatzung der Stadt Babenhausen“ vom 03.09.2020 gilt:

- (1) Stellplätze und Abstellplätze sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigen Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind

---

darf wesentliche Bauteile nicht verdecken. Eine Größe von 1,00 qm darf nicht überschritten werden. Blink- und Leuchtreklame ist unzulässig.

Die Art der Ausführung der Werbeanlagen sowie deren Farbigkeit und Material sind im Einzelfall mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

- (z.B. Autowerkstätten). Ausgenommen hiervon sind Garagen und Tiefgaragen, nicht jedoch Carports.
- (2) Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (Stammumfang mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe) in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 5,00 m<sup>2</sup> zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.
  - (3) Stellplätze mit mehr als 1000 m<sup>2</sup> Flächenbefestigung sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen Stellplatzflächen sind flächendeckend zu bepflanzen.
  - (4) In Vorgärten bzw. auf Flächen zwischen öffentlichem Verkehrsraum und dem Bauwerk können Stellplätze errichtet werden. Dabei müssen mind. 60 % der Vorgartenflächen unbefestigt bleiben. Die Flächen sind mit heimischen Pflanzen zu begrünen und fortlaufend zu pflegen.
  - (5) Bei dem Errichten von mehr als zwei Stellplätzen sind diese nur über eine gemeinsame Zufahrt anzudienen.
  - (6) Zufahrten und Abfahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen und Garagen dürfen in Summe nicht breiter als 5 m sein.
  - (7) Garagen und Stellplätze müssen ohne das Überqueren anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten (auf jeweils einem Baugrundstück) kann ausnahmsweise die Stellfläche (ein notwendiger Stellplatz) auch in der Zufahrtsfläche vor einem Stellplatz oder einer Garage nachgewiesen werden. Dieser Stellplatz muss jedoch der gleichen Wohneinheit zugeordnet sein.
  - (8) Stapelparker sind nur in umschlossenen Garagen zulässig.
  - (9) Bei der Anlage von Grundstückszufahrten ist auf Baumbestand und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum zu achten. Veränderungen sind zu beantragen, vom Magistrat zu genehmigen und gehen auf Kosten des Verursachers.
  - (10) Bei Vorhaben mit einem Stellplatzbedarf von mind. 20 Stellplätzen müssen mind. 5% der Stellplätze, mind. jedoch 1 Stellplatz, mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein. Bei der Berechnung der E-Stellplätze ist jeweils auf den vollen Stellplatz aufzurunden

Der räumliche Geltungsbereich der Stellplatz- und Ablösesatzung erstreckt sich über ganz Babenhausen. Sie kann nicht jede individuelle Situation berücksichtigen. Es ist daher zulässig, die Stellplatzsatzung auch für den räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zu ändern. Dieses Angebot nutzt der Bebauungsplan „Kaisergärten“.

Die Individualisierung umfasst nur die Stellplätze vor den Mehrfamilienhäusern der Teilbaugebiete 10+11 (dies sind im städtebaulichen Entwurf die Baufelder 64, 69 und 81). So soll auf die gliedernde Bepflanzung gem. (2) und den zu begrünenden Mindestanteil gem. (4) sowie die gesonderte Zufahrt zu mehr als 2 Stellplätzen gem. (5) verzichtet werden können, um die notwendigen Stellplätze vor den Gebäuden zu konzentrieren und damit einen größeren Anteil der Grundstücksfreiflächen seitlich und rückwärtig des Hauses für die Garten- und Freizeitnutzung den Bewohnern zur Verfügung stellen zu können. Tiefgaragen scheidet bei den Bestandsgebäuden ohnehin aus.

Die sonstigen Vorschriften der Stellplatzsatzung gelten subsidiär.

### 13.7 Grundstücksfreiflächen

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

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

Während die Bedeutung von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen, d.h. Sträuchern und Bäumen für die Biodiversität allgemein bekannt ist, bedürfen Bauerngärten der Erläuterung. Es handelte sich ursprünglich um von Bauern angelegte Gärten, die dem Anbau vorzugsweise von Gemüse und Kräutern dienten. In der jüngeren Darstellung handelt es sich um vielgestaltige Gärten, wo auf relativ kleiner Fläche Obst, Beeren, Gemüse, Kräuter und Zierpflanzen kultiviert werden. Kennzeichen des Bauerngartens ist das direkte Nebeneinander von Nutz- und Zierpflanzen. Da der Anbau von Nutzpflanzen zwar gewünscht ist, aber nicht vorgeschrieben werden kann, reduziert sich der Bebauungsplan auf die Empfehlung zur Anpflanzung von Arten alter Bauerngärten, wie sie die Pflanzliste 5.2 der textlichen Festsetzungen enthält. Angestrebt wird neben einer die Jahreszeiten widerspiegelnden Farbigkeit auch hier die Erhöhung der Biodiversität.

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

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

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

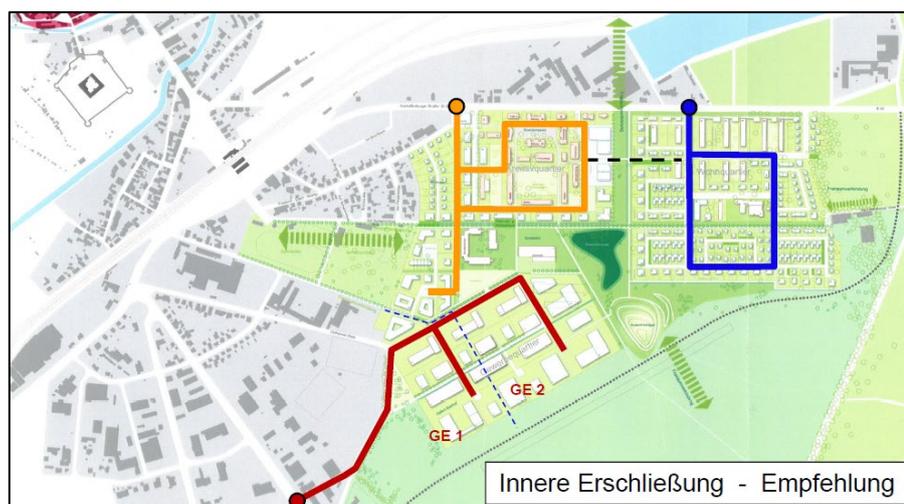
Der Bebauungsplan bestimmt, dass in Vorgärten, d.h. in den Gartenflächen zwischen der das jeweilige Gebäude erschließenden Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeaußenwand Kies-, Split- und Schotterschüttungen, d.h. Körnungen von 2 bis 63 mm, unzulässig sind, soweit sie auf einem (Unkraut-)Vlies, einer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

Die Gestaltungsvorschrift will ausdrücklich Steingärten, die andere Vegetationszonen und Landschaften nachempfinden, nicht ausschließen.

## 14 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Mit Ausnahme des Gewerbegebietes, das einen Anschluss an die Schaafeheimer Straße erhält, erfolgt die äußere Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr über die Aschaffener Straße. Im Zuge der Gespräche mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement hat sich bereits frühzeitig gezeigt, dass die für die getrennte Erschließung der westlichen und der östlichen Baugebiete ursprünglich geplanten vier Anschlüsse an die Aschaffener Straße nicht genehmigungsfähig sind. Daraufhin wurde für die Erschließung bei der Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann, Rodgau, eine Alternativenprüfung beauftragt.<sup>15</sup> Abbildung 24 gibt das Ergebnis der Alternativenprüfung wieder.

Abb. 24: Erschließungs- / Anbindungskonzept



Wie die Abbildung zeigt, kann an dem Prinzip der getrennten Erschließung des östlichen Wohngebietes, des Kreativquartiers bzw. des westlichen Wohngebietes und des Gewerbegebietes festgehalten werden.

Für das östliche Wohngebiet wird ein neuer Anschluss an die Aschaffener Straße vorgesehen. Die bestehende Ein- und Ausfahrt am östlichen Ende des Kreativquartiers wird hierfür geschlossen. Es handelt sich damit um keinen zusätzlichen, sondern nur um die Verschiebung eines bereits bestehenden Anschlusses.

Die Erschließung des Kreativquartiers erfolgt von der Aschaffener Straße aus durch den Ausbau des Anschlusses Friedrich-Ebert-Straße und die in Nord-Süd-Richtung verlaufende ehem. Panzerstraße. Die Friedrich-Ebert-Straße ist im Übrigen nicht in das Erschließungskonzept eingebunden. Nur die ersten 2-3 geplanten Wohnhäuser südlich der Friedrich-Ebert-Straße können hierüber angefahren werden.

Für das Gewerbegebiet wird die vorhandene Wegeverbindung zur Schaafeheimer Straße ausgebaut. Es handelt sich hierbei um die einzige Möglichkeit des Anschlusses an das klassifizierte Straßennetz ohne Berührung besonders schutzwürdiger Gebiete.

<sup>15</sup> Habermehl & Follmann, Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich den ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen, Rodgau 12/2018

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde der mehrteilige Knotenpunkt Aschaffener Straße / Darmstädter Straße / Hindenburgstraße / Schaafheimer Straße als nicht mehr leistungsfähig identifiziert. Es wurde ein Maßnahmenkonzept zur Optimierung des Bestandsnetzes erarbeitet, das nach Genehmigung durch Hessen Mobil zeitnah umgesetzt werden kann. Vorausgegangen war, bezogen auf den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, eine kritische Überprüfung aller verkehrserzeugenden Nutzungen. In der Konsequenz wurde auf das im Südwesten der „Kaisergärten“ zunächst geplante Mischgebiet für vorzugsweise Büronutzungen zugunsten der Erweiterung des Wohngebietes verzichtet, um die Verkehrserzeugung zu reduzieren.

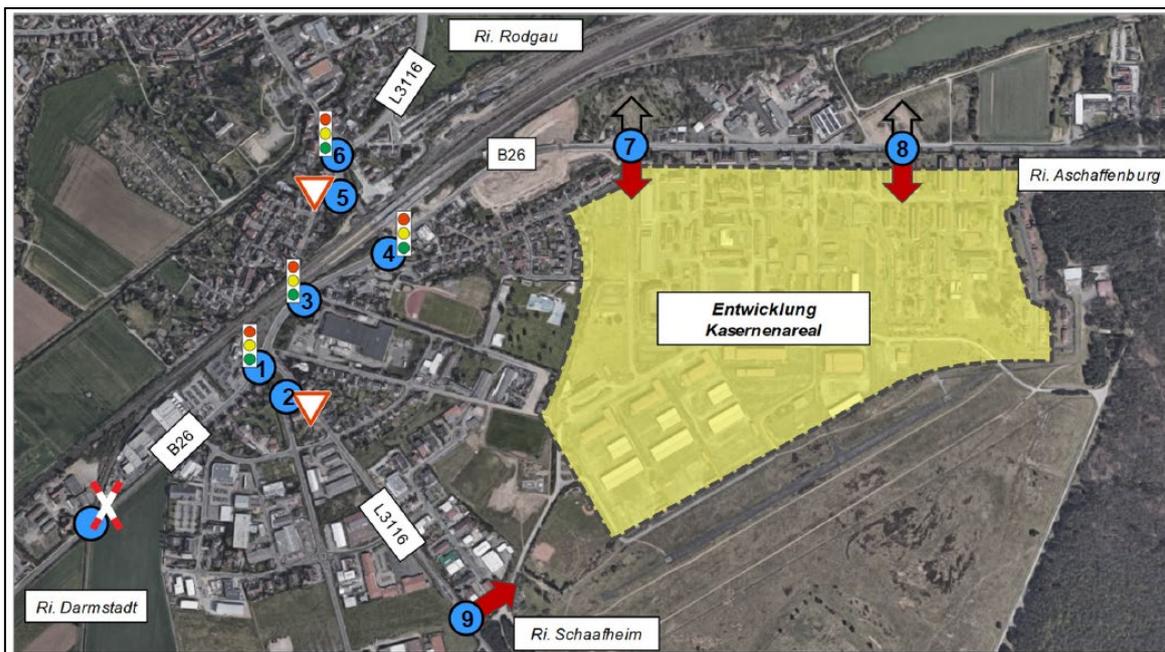
#### 14.1 Äußere Erschließung

Der Untersuchungsraum für die äußere Erschließung umfasst nach den Ergebnissen der Vorprüfung nicht nur die Anschlussknoten an die Aschaffener Straße und die Schaafheimer Straße, sondern 6 bestehende Knotenpunkte sowie die 3 geplanten Anschlüsse.

- KP 1: B26 / L3116 Schaafheimer Straße (Lichtsignalanlage, LSA)
- KP 2: L3116 / L 3065 Edmund-Lang-Straße (vorfahrtsgeregelt)
- KP 3: B26 / Ostheimer Weg (vorfahrtsgeregelt mit FSA)
- KP 4: B26 / L3116 Hindenburgstraße (LSA)
- KP 5: L3116 / Wilhelm-Leuschner-Straße (vorfahrtsgeregelt)
- KP 6: L3116 / Bismarckplatz (LSA)
- KP 7: B26 / Friedrich-Ebert-Straße/ Anbindung Kreativquartier (neu)
- KP 8: B26 / Anbindung Wohnquartier (neu)
- KP 9: L3116 / Anbindung Gewerbequartier (neu)

Abbildung 25 zeigt die genannten Knotenpunkte. Die Einbeziehung dieser Knotenpunkte in die Verkehrsuntersuchung ist erforderlich, da die Wiedernutzbarmachung der ehem. Kaserne und der angegliederten Housing Area Ziel- und Quellverkehre erzeugt, die sich auch auf die umgebenden Straßenabschnitte auswirken.

Abb. 25: Untersuchungsraum der Verkehrsuntersuchung



Um Lösungskonzepte entwickeln zu können, wurde zunächst eine Zustandserfassung des Verkehrsablaufs im Untersuchungsraum durchgeführt. Einen wesentlichen Beitrag liefern hier Verkehrszählungen. Am 10.04.2018 (Dienstag) und 12.04.2018 (Donnerstag) wurden während der morgendlichen und abendlichen Hauptverkehrszeiten an den Knotenpunkten 1 bis 7 Verkehrszählungen durchgeführt. Ergänzend erfolgten Querschnittszählungen an der Aschaffener Straße, der Darmstädter Straße und der Schaafeimer Straße. Die Zählergebnisse bildeten die Grundlage für eine Bestimmung der Verkehrsqualität. Die Verkehrsqualität orientiert sich an Knotenpunkten an der mittleren Wartezeit von Verkehrsströmen. Als noch ausreichend wird eine mittlere Wartezeit von bis zu 70 sec bei lichtsinalgeregelten Knotenpunkten angesehen, während an vorfahrtsgergelten Knotenpunkten die Grenze zwischen ausreichender und mangelhafter Verkehrsqualität bei einer mittleren Wartezeit von 45 sec gezogen wird. Für die Kapazitätsbetrachtungen ist die Herleitung der Knotenstrombelastungen für die Morgen- bzw. Abendspitze wesentlich. Die Gutachter kommen bei ihrer Kapazitätsbetrachtung zu folgendem Ergebnis:

- Insbesondere die Knotenpunkte B26 / L3116 Süd (Schaafeimer Straße) und B26 / L3116 / L 3065 Nord (Hindenburgstraße/Bouxwiller Straße) sind bereits im Status Quo deutlich überlastet. Vor Ort ist während der Morgenspitze ein langer Rückstau auf der westlichen B26, tlw. bis zur Kiesgrube bei Sickenhofen zu beobachten. Der Abschnitt B26 / L3116 zwischen Schaafeimer Straße und Hindenburgstraße/Bouxwiller Straße ist stets gefüllt, der Linksabbieger in Richtung L3116 Nord häufig überstaut. Auf der Schaafeimer Straße staut sich der Verkehr tlw. bis zum Kreisverkehr Siemensstraße, folglich ist das Einbiegen aus der Edmund-Lang-Straße, L 3065 Süd, schwierig.
- Während der Abendspitze ist der Linksabbieger in Richtung Schaaheim häufig überstaut. Vereinzelt bildet sich kurzzeitiger Rückstau auf der B26 West und der L3116 Nord. Alle Rückstauererscheinungen werden innerhalb der Spitzenstunde wieder abgebaut.

Für die maßgebende Morgenspitze wurde ergänzend eine Simulation des Verkehrsablaufs durchgeführt. Auch hier sind die Rückstauerscheinungen im Zuge der B26 (Fahrtrichtung West nach Ost), sowie auf der Schaafheimer Straße erkennbar. Wechselwirkungen durch große Pulkbildungen am Bahnübergang, Anforderung der Fußgängersignalanlage am Ostheimer Weg sowie Überstauungen des Linksabbiegers in Richtung Hindenburgstraße/Bouxwiller Straße werden deutlich.

Für die vorgefundene Situation Abhilfe zu schaffen ist Aufgabe des Straßenbaulastträger. Angesprochen sind damit der Bund (B26) und das Land Hessen (L3116/L3065), vorliegend vertreten durch Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt.

Nicht verkannt wird, dass mit der Entwicklung der ehem. Kaserne wieder Ziel- und Quellverkehre entstehen, die auch über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden müssen. Die Neuverkehre wurden auf der Grundlage von Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. den Hinweisen zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen<sup>16</sup> ermittelt.

Nach der Verkehrsuntersuchung 2018 sind im werktäglichen Tagesverkehr rund 7.570 Kfz-Fahrten/Tag (Gesamtaufkommen aus Ziel- und Quellverkehren) zu erwarten. Der Ergänzungsbericht, der die Veränderungen infolge der Konkretisierung der Gebietsnutzungen seit 2018 prüft, kommt auf einen Vergleichswert von 7.950 Kfz-Fahrten/Tag.<sup>17</sup> Diese müssen nun unter plausiblen Annahmen im klassifizierten Netz verteilt werden. Hierbei wurde das Verkehrsmodell des Landkreises Darmstadt-Dieburg (2010) gewählt. Die vergleichbare Zelle „Babenhausen Flugplatz“ liegt unmittelbar neben dem Kasernenareal und beinhaltet ebenfalls Wohn- und Gewerbenutzungen.

Die Verkehrsverteilung der Zelle „Babenhausen Flugplatz“ sieht wie folgt aus:

- B26 West (Richtung Darmstadt): 15% aller Kfz
- L3116 Süd (Richtung Schaafheim): 10% der Kfz < 3,5 t und 5% der Kfz > 3,5 t
- L3065 Süd (Richtung Groß-Umstadt): 10% der Kfz < 3,5 t und 5% der Kfz > 3,5 t
- B26 Ost (Richtung Aschaffenburg): 15% der Kfz < 3,5 t und 25% der Kfz > 3,5 t
- L3116/L3065 Nord (Richtung Rodgau/ BAB 3): 50% aller Kfz

Für die räumliche Orientierung der Neuverkehre des Kasernenareals wird die gleiche prozentuale Verteilung angenommen. Ziel des auf dieser Grundlage erarbeiteten Maßnahmenkonzeptes ist ein optimiertes Bestandsnetz mit kurzfristig umsetzbaren Maßnahmen ohne aufwendige Netzergänzungen. Infolge der Untersuchungsergebnisse rückt der mehrteilige Knotenpunkt B26 / L3116 / L3065 in den Fokus. Hier sind nicht nur Anpassungen bei der Steuerung der Lichtsignalanlagen, sondern auch Ummarkierungen und tlw. auch bauliche Maßnahmen notwendig. Die folgende Auflistung benennt die Anpassungen.

---

<sup>16</sup> Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, August 2006

<sup>17</sup> Habermehl & Follmann, Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen hier: Konkretisierung der Gebietsnutzung Planfall 2030/Fortschreibung der Untersuchung, Rodgau 10/2020

**KP 1 (B26 / Schaafheimer Straße)**

- Geplantes Konzept: - Zweistreifigkeit B26 von West nach Ost
- Erforderliche Maßnahmen: - Ummarkierung  
- Anpassungen LSA (baulich und betrieblich)

**KP 2 (Schaafheimer Straße / Edmund-Lang-Str.):**

- Geplantes Konzept: - Teilsignalisierung (Ausfahrlilfe)
- Erforderliche Maßnahmen: - Einrichtung Signal, Mast, Schleife  
- Herstellung Verrohrung, Verkabelung, Stromanschluss

**KP 3 (B26 / Ostheimer Weg):**

- Geplantes Konzept: - Zweistreifigkeit B26 von West nach Ost  
- Ostheimer Weg rechts rein rechts raus (Entfall Linksabbieger)
- Erforderliche Maßnahmen: - Ummarkierung Spuraufteilung (und bauliches Hindernis zur Vermeidung von Linksabbiegern)  
- Anpassungen LSA (baulich und betrieblich)

**KP 4 (B26 / Hindenburgstraße):**

- Geplantes Konzept: - Reduzierung von Fahrbeziehungen  
- Entfall Ausfahrt Hindenburgstraße (Einbahnstraße)  
- Entfall Linksabbieger B26 Ost nach Hindenburgstraße  
- Entfall FG-Querung B26 West  
- Ergänzung FG-Querung L3116 Nord  
- Ergänzung Aufstellfläche Rechtsabbieger B26 Ost
- Erforderliche Maßnahmen: - Ummarkierungen  
- Anpassungen Beschilderung  
- Verkleinerung Fahrbahnteiler L3116 Nord, ggf. Bordabsenkung  
- Verkehrsinseln  
- Verlängerung RA-Spur B26 Ost  
- Anpassungen LSA (baulich und betrieblich)  
- Absperrung Hindenburgstraße (einseitig)

**KP 5 / 6 (L3116 / Bismarckplatz):**

- Geplantes Konzept: - Zweistreifigkeit L3116 von Nord nach Süd  
- Entfall Linksabbieger L3116 Nord zu Bahnhof  
- Kapazitätssteigerung (Reduktion Schleichverkehr) durch Zusatzsignal für Rechtsabbieger Bismarckplatz (aus Richtung Platanenallee)

- Erforderliche Maßnahmen:
- Ummarkierung
  - Ggf. Rückbau Verkehrsinsel
  - Ggf. Verlängerung Rechtsabbiegespur Bismarckplatz
  - Anpassungen LSA (baulich und betrieblich)
  - Anpassungen Beschilderung
  - Busführung von Nord zum Bahnhof über die Bürgermeister-Rühl-Straße

Die Verkehrsuntersuchung und die Vorplanungsentwürfe für die Knotenpunkte 1-9 finden sich in Anlage 2 und 2a sowie Anlage 10 zu dieser Begründung.

Die Einbeziehung der Knotenpunkte 1 bis 6 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt auf Anforderung von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt, um bereits mit dem Bebauungsplan „Kaisergärten“ das Baurecht für die Umgestaltungsmaßnahmen zu schaffen.

Das Erschließungskonzept für die ehem. Kaserne sieht, wie aus den Abbildungen 24 und 25 hervorgeht, drei unabhängige Anbindungen für das östliche Wohngebiet, das Kreativquartier bzw. das westliche Wohngebiet und das Gewerbegebiet vor. Das Kreativquartier bzw. das westliche Wohngebiet sollen über den Knotenpunkt B26 / Friedrich-Ebert-Straße / „Panzerstraße“ (KP 7) angebunden werden. Für die Anbindung des östlichen Wohngebietes soll ein neuer Knotenpunkt an der östlichen B26 entstehen (KP 8). Das Gewerbegebiet wird über die Schaafheimer Straße südlich des Kreisverkehrsplatzes Siemensstraße erschlossen (KP 9).

Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

#### **KP 7 (B26 / Friedrich-Ebert-Straße):**

- Geplantes Konzept:
- Ausbau des Knotenpunktes mit Links- und Rechtsabbiegestreifen
  - Einrichtung LSA
- Erforderliche Maßnahmen:
- Bau/ Planung LSA
  - Herstellung Verrohrung, Verkabelung, Stromanschluss
  - bauliche Ergänzung Rechtsabbiegespur B26 West
  - Markierung

#### **KP 8 (B26 / Anbindung Ost):**

- Geplantes Konzept:
- Neubau des Knotenpunktes mit Links- und Rechtsabbiegestreifen
  - Einrichtung LSA
- Erforderliche Maßnahmen:
- Bau/ Planung LSA
  - Herstellung Verrohrung, Verkabelung, Stromanschluss
  - bauliche Ergänzung der B 26 um einen Links- und einen Rechtsabbiegestreifen

- Markierung

**KP 9 (L3116 Schaafheimer Straße / Anbindung GE):**

- Geplantes Konzept:
- Beibehaltung Vorfahrtsregelung
  - Ergänzung Linksabbiegespur Schaafheimer Straße Nord
- Erforderliche Maßnahmen:
- Aufweitung für Linksabbiegespur
  - Ummarkierung

Die Kapazitätsengpässe können durch die beschriebenen Maßnahmen behoben werden. Maßgebliche Optimierungen bestehen in einer Zweistreifigkeit der B26 von West nach Ost, einer Zweistreifigkeit der L3116 von Nord nach Süd sowie in der Unterbindung von Fahrrelationen insbesondere am Knotenpunkt B26 / Hindenburgstraße / Bouxwiller Straße. Die Maßnahmen können weitgehend im bestehenden Straßenraum umgesetzt werden. Mit ihrer Umsetzung ist die äußere verkehrliche Erschließung der ehem. Kaserne für den Prognosehorizont 2030 sichergestellt.

Der betrachtete Netzabschnitt B26 / L3116 erreicht im Prognosehorizont 2030 bei der Gesamtentwicklung des Kasernengeländes auch nach Umsetzung des Maßnahmenkonzepts seine Kapazitätsgrenze. Für die Sicherstellung eines zukunftsfähigen Grundnetzes empfehlen die Gutachter weiterführende Maßnahmen zur Entlastung des Netzabschnitts B26 West - L3116 Nord.<sup>18</sup>

## 14.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein hierarchisch gegliedertes Netz. Von den beiden Anschlussknoten an die B26 gehen Haupterschließungsstraßen ab, die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen werden und konventionell, d.h. mit Fahrbahn und Gehwegen, ausgebaut werden sollen. Die westliche Straße anschließend an Knotenpunkt 7 umfährt das Kreativquartier u-förmig und endet in einer Wendeanlage, von der nur eine der Buslinie und Notfällen vorbehaltene Verbindungsstraße in das östliche Wohngebiet führt. Die östliche Straße anschließend an Knotenpunkt 8 wird ringförmig ausgebildet, um ihre Verteilerfunktion wahrnehmen zu können. Der kleinere innere Ring dient der Erschließung des geplanten Kindergartens und gleichzeitig als Wendemöglichkeit für die hier endende neue Buslinie. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Schaafheimer Straße aus (Knotenpunkt 9) über eine Stichstraße mit einer Wendeschleife für alle nach StVZO zugelassenen Kraftfahrzeuge. Eine Verbindung von dem Gewerbegebiet zur Aschaffenburger Straße ist nicht geplant, da hierdurch Schleichverkehre zur Umfahrung der zentralen Kreuzungsbereiche (Knotenpunkte 1 und 4) im Verlauf der B26 entstehen könnten, die zu einer nachhaltigen Abwertung der geplanten Wohnnutzungen führen würden.

Die von den Haupterschließungsstraßen abzweigenden Wohnstraßen weist der Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Bereiche aus, sie sollen im Mischsystem ausgebaut werden, d.h. die Trennung von Fahrbahn und Gehwegen wird aufgehoben, um den Kraftfahrer anzuhalten, möglichst mit Schrittgeschwindigkeit zu fahren.

Der Bebauungsplan weist sowohl die Straßenverkehrsflächen als auch die verkehrsberuhigten Bereiche ohne innere Gliederung aus, um der Gestaltungsplanung in seinem Vollzug nicht vorzugreifen

---

<sup>18</sup> Die Stadt Babenhausen hat die Ingenieurgesellschaft mbH Habermehl & Follmann bereits, unabhängig der Entwicklung der ehem. Kaserne, mit einem gesamtstädtischen Mobilitätskonzept beauftragt.

und die Option zu erhalten, im Rahmen des Ausbaus auf derzeit noch nicht bekannte Rahmenbedingungen wie z.B. die Lage von Grundstückszufahrten und Hausanschlüssen reagieren zu können. Die Verkehrsanlagen der inneren Erschließung werden nach den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS<sup>19</sup> und den Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung RIN<sup>20</sup> gestaltet. Die Erschließungsstraßen werden in die Kategoriegruppen ES V (Verbindungsstufe: kleinräumig V, typische Entwurfs-situation Wohnstraße) und ES IV (Verbindungsstufe: nahräumig IV, typische Entwurfs-situation Sammelstraße) eingeordnet. Es sind unterschiedliche Querschnittsgestaltungen vorgesehen:<sup>21</sup>

### **Haupterschließungsstraßen**

*Die Haupterschließungsstraßen erhalten Straßenbreiten zwischen 8,50 m und 13,00 m. Die Ausbaubreite der Straßenabschnitte südlich der Knotenpunkte Aschaffener Straßen (ab Ausbaubreite der Knotenpunkte) sind mit 12,75 m bzw. 13,00 m geplant, so dass einseitige Parkbuchten in Längsaufstellung vorgesehen werden können. Die Fahrbahn wird in Asphaltbauweise hergestellt. Die Gehwege sind in Pflasterbauweise geplant.*

*Die weiteren Abschnitte im Bereich Kreativquartier sind mit 11,00 m Gesamtbreite (6,50 m Fahrbahn, 2,00 bzw. 2,50 m Gehwegbreite) großzügiger dimensioniert, um dem Begegnungsfall Lkw/Lkw Rechnung zu tragen. Abschnittsweise ist das Parken am Fahrbahnrand möglich.*

*Die Abmessungen der geplanten Wendeanlage entsprechen dem Flächenbedarf eines einseitigen Wendehammers für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiger Müllfahrzeug).*

Bei Wohnstraßen, deren Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden soll, gilt:

*Die durch die Buslinie befahrenen Abschnitte im Wohnquartier erhalten eine Gesamtbreite von 9,00 m (6,00 m Fahrbahn, 1,50 m Gehwegbreite). Die Fahrbahnbreite ist für den Begegnungsfall Bus/Bus bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen ausreichend. Der Abschnitt vor der Kita ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m für den Begegnungs- sowie für den Vorbeifahrfall Pkw/Bus ausreichend dimensioniert. Unmittelbar vor dem Kita-Gebäude ist eine Parkbucht mit Schrägaufstellung mit einem Aufstellwinkel von 70 gon geplant.*

*Die Querschnittsbreite der weiteren Straßenabschnitte beträgt insgesamt 8,50 m (5,50 m Fahrbahn, 1,50 m Gehwegbreite). Abschnittsweise ist das Parken am Fahrbahnrand möglich. Durch das alternierende Parken wird eine Geschwindigkeitsreduzierung erzielt.*

*Die Entwässerung wird über Bordrinnen und Straßenabläufe sichergestellt.*

In diesem Zusammenhang ist für alle Planstraßen darauf hinzuweisen, dass zu deren seitlicher Befestigung Randsteine im Betonbett erforderlich sind. Das Betonbett der Randsteine reicht aus Gründen der Standsicherheit bis in die Grundstücksfreiflächen angrenzender Baugrundstücke. Dies ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu tolerieren, da nur so ein verkehrsgerechter Ausbau und damit eine geordnete Erschließung gewährleistet werden kann.

---

<sup>19</sup> FGSV 2007

<sup>20</sup> FGSV 2008

<sup>21</sup> Scheuermann und Martin, Unabhängiges Ingenieurbüro für Umwelttechnik und Bauwesen GmbH, Eltville am Rhein, Stand 10.02.2020 (kursive Textteile)

### **Wohnstraßen**

Die Querschnittsbreite der Wohnstraßen im Wohngebiet beträgt i. d. R. 7,50 m. Die Verkehrsfläche ist als Mischfläche in Pflasterbauweise geplant.

Auf der wasserführenden Seite entlang der Verkehrsfläche wird eine offene Oberflächenentwässerung als 2,00 m breite Mulde vorgesehen. Der Muldenstich wird gemäß RAS 06 zur Überfahrbarkeit mit 1/15 der Breite festgelegt, so dass die Mulde eine maximale Tiefe von 13 cm erhält. Die Befestigung erfolgt mit Betonsteinpflaster in Betonfundament versetzt. In Anlehnung an die Straßenzulassungsverordnung Anlage XXIX ist die Bodenfreiheit von 18 cm an Vorder- und Hinterachse sichergestellt.

Die Querschnittsbreite der Wege innerhalb des Kreativquartiers beträgt 6,00 m. Die Entwässerung der Verkehrsfläche erfolgt über Rinnen und Straßenabläufe in die Kanalisation.

### **Bushaltestellen**

Die Fahrbahnbreite im Bereich der westlichen Haltestellen wird zu Gunsten der Aufenthaltsbereiche der Haltestellen auf 5,50 m verringert. Die Reduzierung erfolgt durch die Ausbildung eines Haltestellenkaps der südlichen Haltestelle. Der südliche Gehweg wird im Bereich des Haltestellenkaps um 1,00 m auf 3,50 m verbreitert. Die Gehwegbreite der nördlichen Haltestelle wird durch eine Erweiterung der Gehwegfläche in Richtung der nördlich liegenden Grünflächen vergrößert. Um den Aufstellbereich möglichst groß herstellen zu können, wird eine weitere Ausbuchtung für die Herstellung des Fahrgastunterstandes vorgesehen. Die resultierende Fahrbahnbreite von 5,50 m ist für den Begegnungsfall Bus/Pkw ausreichend dimensioniert. Das gleichzeitige Andienen der Haltestellen kann aufgrund der geplanten Taktung des Linienverkehrs ausgeschlossen werden. Im Begegnungsfall von größeren Fahrzeugen muss vor dem Haltestellenkap gewartet werden. Auch im Hinblick auf die im weiteren Verlauf möglichen Stellplätze auf der nördlichen Seite, kann von einer Geschwindigkeitsreduzierung ausgegangen werden.

Der barrierefreie Ausbau der Haltestellen erfolgt nach den aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik mittels Sonderborden und farblichen Leitelementen.

### **Lage- und Höhenplanung**

Die Höhenlage der Erschließungsstraßen wird teilweise durch Zwangspunkte bestimmt. Zum einen ist die Höhenlage der weiter genutzten Bestandsbebauung zu berücksichtigen, zum anderen ist die oberflächliche Entwässerung entlang der Wohnstraßen über die Mulden in Richtung der geplanten Versickerungsbecken zu gewährleisten.

Um die Entwässerung sicherzustellen, sollten die Verkehrsflächen eine Längsneigung von mind. 1,0 % und eine Querneigung von mind. 2,5 % erhalten.

Die Höhenlage der Verkehrsanlagen ist auch in Abhängigkeit der Kanalisation und der erforderlichen Überdeckungshöhen der Entwässerungsanlagen zu ermitteln.

### **Parkflächen im Straßenraum**

Das Parken innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist in den südlichen Abschnitten der zwei Zufahrtstraßen mit einseitigen Parkbuchten in Längsaufstellung vorgesehen. Die Abmessungen werden gemäß RAS 06, Tabelle 22 mit 5,70 x 2,00 m gewählt. Unmittelbar vor der geplanten Kita sind Parkbuchten mit Schrägaufstellung 70 gon geplant. Die Gesamttiefe der Parkbucht beträgt 5,30 m einschl. eines Überhangstreifens von 70 cm. Die Breite des Parkstands beträgt 2,50 m. Um das

*Befahren der Gehwege zu vermeiden, ist eine Einfassung der Parkbuchten mit Hochbordsteinen mit 8 cm Überstand geplant.*

*Entlang der HAUPTerschließungsstraßen kann abschnittsweise am Fahrbahnrand geparkt werden.*

*Innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche ist das Parken lediglich auf markierten Flächen zulässig. Die Abmessungen der Stellplätze beträgt gemäß RASt 06, Tabelle 22 5,00 m (an Anfang und Ende der Stellplatzreihe) bzw. 5,70 m x 2,50 m.*

### **Beschilderung und Markierung**

*Das gesamte Gebiet wird als 30er-Zone ausgewiesen.*

*Die Wohnstraßen sind als Mischverkehrsfläche geplant. Die Bordsteine der HAUPTerschließungsstraßen werden im Bereich der Einmündungen der Wohnstraßen fortgeführt. Die Erschließungsstraßen innerhalb des Kreativquartiers werden als verkehrsberuhigter Bereich angeordnet.*

*Die Verbindungsstraße zwischen Kreativquartier und Wohngebiet soll durch absenkbare Poller auf den Busverkehr beschränkt werden.*

### **14.3 Fuß- und Radwegesystem**

Einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung motorisierten Individualverkehrs leisten Fuß- und Radwege, die die Zielpunkte für Fußgänger und Radfahrer miteinander verbinden. Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer sollen die Wege zu den Zielpunkten möglichst direkt geführt werden. Als Zielpunkte zu nennen sind

- die Innenstadt von Babenhausen,
- der Bahnhof / Omnibusbahnhof,
- die Naherholungsgebiete östlich und südlich der „Kaisergärten“ und
- in den Sommermonaten das Schwimmbad.

Innerhalb des Plangebietes kommen hinzu

- der Kindergarten und die Schule,
- der Nahversorgungsstandort,
- der historische Teil der Kaserne (je nach den zukünftigen Angeboten von z.B. Gastronomie und Dienstleitungen),
- die Bushaltestellen und
- die Freizeitbereiche im Zentrum der öffentlichen Grünfläche.

Die Hauptachse des Fuß- und Radwegesystems liegt in der Ost-West verlaufenden öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage. Dieser Fuß- und Radweg wird im Westen verlängert. Er verläuft über die Straße Am Schwimmbad und weiter in gerader Linie bis zur Hindenburgstraße. Über den lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Hindenburgstraße / B26 und die Bahnunterführung werden die Innenstadt, der Bahnhof und der Omnibusbahnhof erreicht. Für Fußgänger besteht zusätzlich eine gesicherte Unterführung in Höhe des Empfangsgebäudes.

Der Wald als Naherholungsgebiet schließt im Osten unmittelbar an die Hauptachse an. Von hier kann auch das FFH-Gebiet umrundet werden. Der Zugang zu den „Kaisergärten“ erfolgt dann südlich des geplanten Aussichtshügels. An der Hauptachse liegt auch das Schwimmbad.

Innerhalb des Plangebietes sind die Zielpunkte Kindergarten, Schule und zentrale Freizeitbereiche bereits so angeordnet worden, dass sie unmittelbar an die Hauptachse angrenzen.

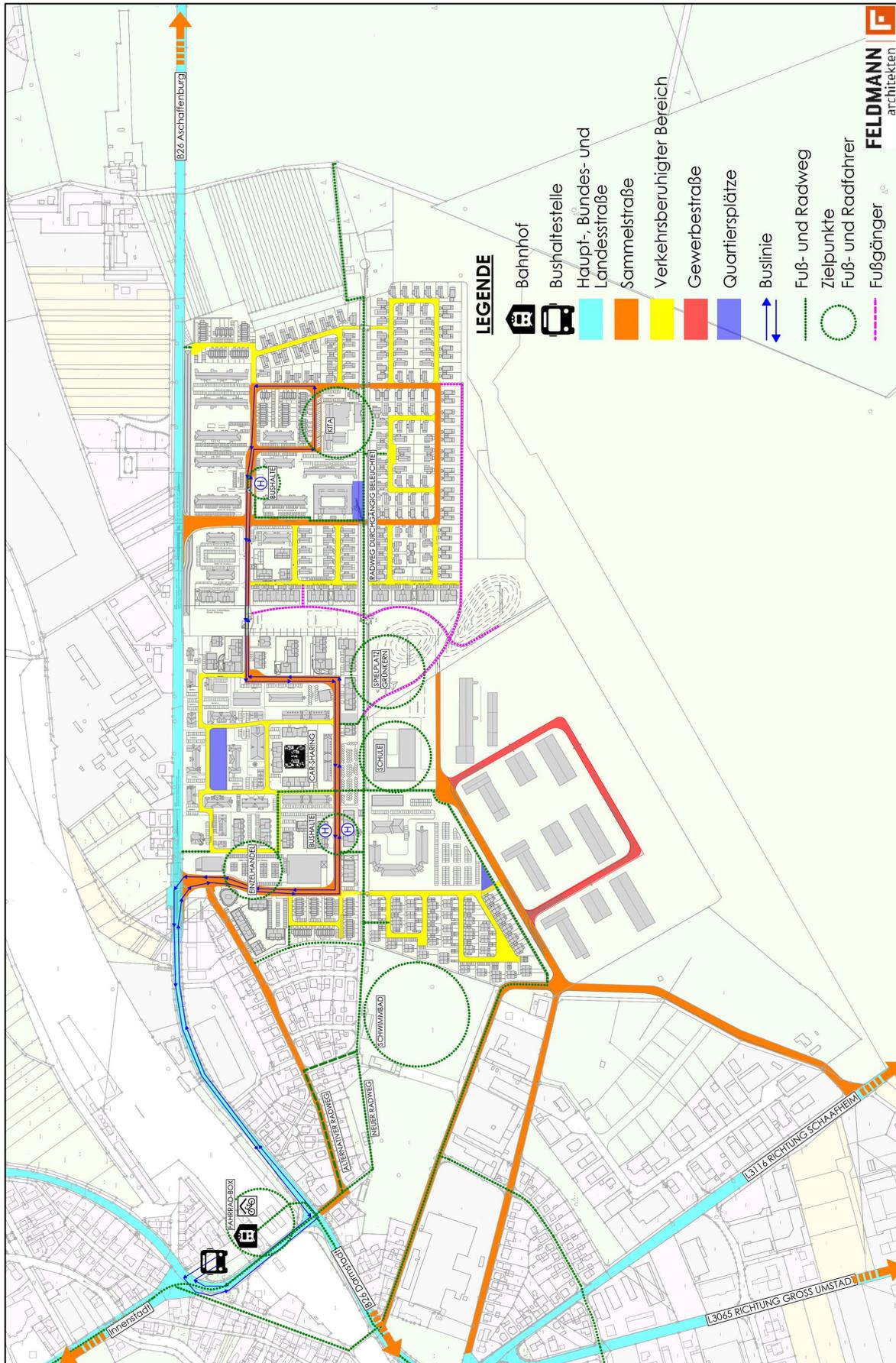
Der Nahversorgungsstandort ist u.a. über verkehrsarme Verbindungen durch das Kreativquartier zu erreichen.

Die beiden Bushaltestellen sind so angeordnet, dass sie über kurze Wegeverbindungen ebenso wie über die Gehwege entlang der im Trennsystem ausgebauten Erschließungsstraßen erreichbar sind.

Auch die eigenständig geführten Fuß- und Radwege werden ausgeleuchtet, um Angsträume zu vermeiden.

Abbildung 26 zeigt das enge Netz an Fuß- und Radwegen (grün) und Fußwegen (violett).

Abb. 26: Mobilitätskonzept mit Fuß- und Radwegen (AB Feldmann, Stand 02/2020)



## 14.4 ÖPNV

Der Bahnhof Babenhausen ist vom Plangebiet aus in wenigen Gehminuten erreichbar. Die kürzeste Entfernung beträgt 480 m, die längste 1.400 m. Im Rahmen des Projektes „Bismarckplatz / Bahnhofsumfeld“ im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogramms „Stadtumbau West/Stadtumbau in Hessen“ wurde das gesamte Bahnhofsgelände zwischen 2012 und 2018 umfassend modernisiert. Am Bahnhof befinden sich sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite jeweils rd. 90 Park & Ride Parkplätze inklusive Behindertenparkplätzen. Zudem sind überdachte Abstellplätze für ca. 140 Fahrräder sowie 40 abschließbare Fahrrad-Boxen auf dem Bahnhofsgelände vorhanden. Durch die Fußgängerunterführung an der Aschaffener Straße wird ein sicherer und schneller Zugang zu den Bahngleisen gewährleistet. Weiterhin ist das gesamte Bahnhofsgelände durch einen Aufzug und eine Rampe barrierefrei.

Die Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation DADINA führt in ihrer Stellungnahme vom 30.06.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes aus:

*„Die Regionalbahnlinie 75 in Richtung Aschaffenburg verkehrt von Montag bis Freitag in der Zeit von 5:20 bis 10:00 Uhr und 13:00 bis 20:00 Uhr alle 30 Minuten und in den übrigen Zeiten stündlich bis 24:00 Uhr. Am Wochenende wird die Verbindung zwischen 8:00 und 24:00 Uhr im stündlichen Rhythmus bedient. Die Fahrzeit von Babenhausen nach Aschaffenburg beträgt ca. 13 Minuten.*

*Die Regionalbahnlinie 75 über Dieburg und Messel in Richtung Darmstadt verkehrt dabei von Montag bis Freitag in der Zeit von 5:00 bis 10:00 Uhr und 13:00 bis 20:00 Uhr im 30-Minuten-Takt und in den übrigen Zeiten stündlich bis ca. 24:00 Uhr. Am Wochenende wird die Linie auf diesem Streckenabschnitt im stündlichen Rhythmus bedient. Die Fahrzeit von Babenhausen nach Darmstadt beträgt rund 27 Minuten.*

*In Richtung Groß-Umstadt Wiebelsbach ist Babenhausen über die Regionalexpresslinie 85 und die Regionalbahnlinie 86 angebunden. Die Linie RE85 verkehrt von Montag bis Freitag in der Zeit von 7:30 bis 24:00 Uhr im Zweistundentakt, wobei in der Hauptverkehrszeit Taktverstärker das Angebot verdichten, die von Frankfurt über Offenbach, Hanau und Babenhausen bis Erbach geführt werden. Am Wochenende besteht von 8:00 bis 24:00 Uhr ein Zweistunden-Takt zwischen Frankfurt und Erbach. Die Fahrzeit bis Erbach beträgt bei dieser Verbindung zwischen 35 und 38 Minuten, nach Frankfurt 48 Minuten. Die Regionalbahnlinie 86 in Richtung Hanau verkehrt von Montag bis Freitag in der Zeit von 5:30 bis 23:00 Uhr im Stunden- bzw. 30-Minuten-Takt. Am Wochenende wird die Verbindung im stündlichen Rhythmus bedient (8:00 bis 22:00 Uhr). Über Hanau ist Frankfurt am Main Hauptbahnhof binnen 43 bis 60 Minuten von Babenhausen aus zu erreichen.*

*Die Regionalbahnlinie 86 in Richtung Groß-Umstadt Wiebelsbach verkehrt täglich im Zeitraum von 6:30 bis 24:00 Uhr im Stundentakt. Die Fahrzeit von Babenhausen nach Wiebelsbach beträgt rund 16 Minuten.“*

Unmittelbar am Bahnhof befindet sich auch der Busbahnhof Babenhausen. Für das Entwicklungsgebiet soll eine neue Buslinie eingerichtet werden. Hierzu merkt die DADINA in ihrer Stellungnahme vom 30.06.2020 Folgendes an:

*„Für das Entwicklungsgebiet wird eine neue Buslinie eingerichtet. Zur Erschließung des Areals sind zwei Haltestellen vorgesehen. Die eine - Planungsname „Kaisergärten West“ - liegt im Südwesten des Kreativquartiers und in räumlicher Nähe zum westlichen Wohngebiet, dem Gewerbegebiet, dem Nahversorgungsstandort und der geplanten Schule. Die Lokalisierung der anderen Haltestelle ist im Zentrum des östlichen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Kindertagesstätte vorgesehen. Es handelt sich hierbei um die Endhaltestelle, Planungsname „Kaisergärten Ost“, der neuen Buslinie.*

*Die neue Buslinie soll montags bis freitags im 30-Minuten-Takt verkehren. An Samstagen, Sonn- und Feiertagen ist ein stündlicher Takt geplant. Sie verbindet das Entwicklungsgebiet mit dem Bus-Bahn-Verknüpfungspunkt „Babenhausen Bahnhof“. Die Fahrzeit aus den östlichen Bereichen des Entwicklungsgebiets zum Bahnhof beträgt um die 10 Minuten, aus den westlichen Bereichen beträgt sie ca. 5 Minuten.*

*Unmittelbar am Bahnhof befindet sich auch der Busbahnhof Babenhausen. Dort verkehren derzeit im Bestand fünf Linien. Mit den Linien K53 (über Schaafheim, Ringheim und Großostheim) und K54 (über Schaafheim, Wenigumstadt, Pflaumheim und Großostheim) ist das Oberzentrum Aschaffenburg in rund 50 bzw. 60 Minuten zu erreichen. Durch die Linie K65 besteht eine Busverbindung nach Mosbach (über Sickenhofen, Hergershausen, Harpertshausen, Langstadt, Schlierbach und Schaafheim) mit einer Fahrzeit von rund 35 Minuten. Die Relation Babenhausen - Continental - Rodgau-Dudenhofen S-Bahnhof wird von der Linie K86 bedient. Über die Buslinie K66 erfolgt eine innerörtliche Anbindung in Richtung Harreshausen mit einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten. Zusätzlich besteht mit der Regionalbuslinie 671 eine nächtliche Busverbindung in Richtung Schaafheim und Darmstadt.“*

Damit kann festgehalten werden, dass die „Kaisergärten“ eine wesentliche Bedingung für die DGNB-Zertifizierung erfüllen: Sie sind mit einer für die Lage im Raum überdurchschnittlichen Qualität an den öffentlichen Personenverkehr angebunden.

#### **14.5 Auswirkungen auf den Modal Split**

Laut einer Studie des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur zur Mobilität in Deutschland ist der Modal Split nach Hauptverkehrsmitteln im Bundesland Hessen zu 24 % zu Fuß, zu 8% Fahrrad, zu 43 % motorisierter Individualverkehr, zu 14 % auf Mitfahrer des motorisierten Individualverkehrs und zu 11% auf den öffentlichen Nahverkehr verteilt<sup>22</sup>. In der Studie wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Vorhandensein eines attraktiven Angebotes der Anteil des Radverkehrs deutlich gesteigert werden kann.

Durch die explizite Förderung einer attraktiven Fahrrad- und Fußgängerinfrastruktur wird im Rahmen der Kasernenentwicklung eine deutliche Steigerung des Radverkehrsanteils im Modal Split im Vergleich zu den hessischen Werten angestrebt. So sind der Bahnhof / Busbahnhof und die Innenstadt

<sup>22</sup> Infas, DLR, IVT und infas 360 (2018): Mobilität in Deutschland (im Auftrag des BMVI). (Abrufbar unter: [http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/infas\\_Mobilitaet\\_in\\_Deutschland\\_2017\\_Kurzreport.pdf](http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/pdf/infas_Mobilitaet_in_Deutschland_2017_Kurzreport.pdf))

aus dem Plangebiet auch mit dem Fahrrad auf kurzem Wege erreichbar. Durch den in dem Ost-West verlaufenden Teil der Parkanlage geplanten Rad- und Fußweg, welcher räumlich getrennt vom motorisierten Verkehr verläuft, wird eine sowohl schnelle als auch sichere und attraktive Anbindung gewährleistet, denn der Rad- und Fußweg wird künftig in gerader Verlängerung über die Straße „Am Schwimmbad“ und die angrenzenden Sportanlagen bis zur Hindenburgstraße geführt.

Zur Verkehrsvermeidung beitragen können auch Carsharing-Angebote und die Bereitstellung von Paketstationen für den Lieferverkehr der Online-Händler. Besonderer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es hierfür nicht.

#### **14.6 Auswirkungen auf das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen**

Während für die Berechnung der Leistungsfähigkeit von Anschlussknoten die Spitzenstunde maßgeblich ist, bedarf es für den Vergleich mit z.B. den Verkehrsmengenkarten des Landes Hessen einer Angabe der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen DTV. Nachfolgend abgebildet sind die DTV-Werte für die Jahre 2018, das Prognosejahr 2030 ohne Kaserne und das Prognosejahr 2030 mit Kaserne.

Die Abbildungen geben Aufschluss über die zu erwartende allgemeine Verkehrszunahme und die Zunahme infolge der Entwicklung der ehem. Kaserne. Die DTV-Werte bilden die Grundlage für Untersuchungen zu Lärm- und Schadstoffimmissionen, wie sie in den Kapiteln 18.2 und 18.3 beschrieben werden.

Abb. 27: DTV 2018

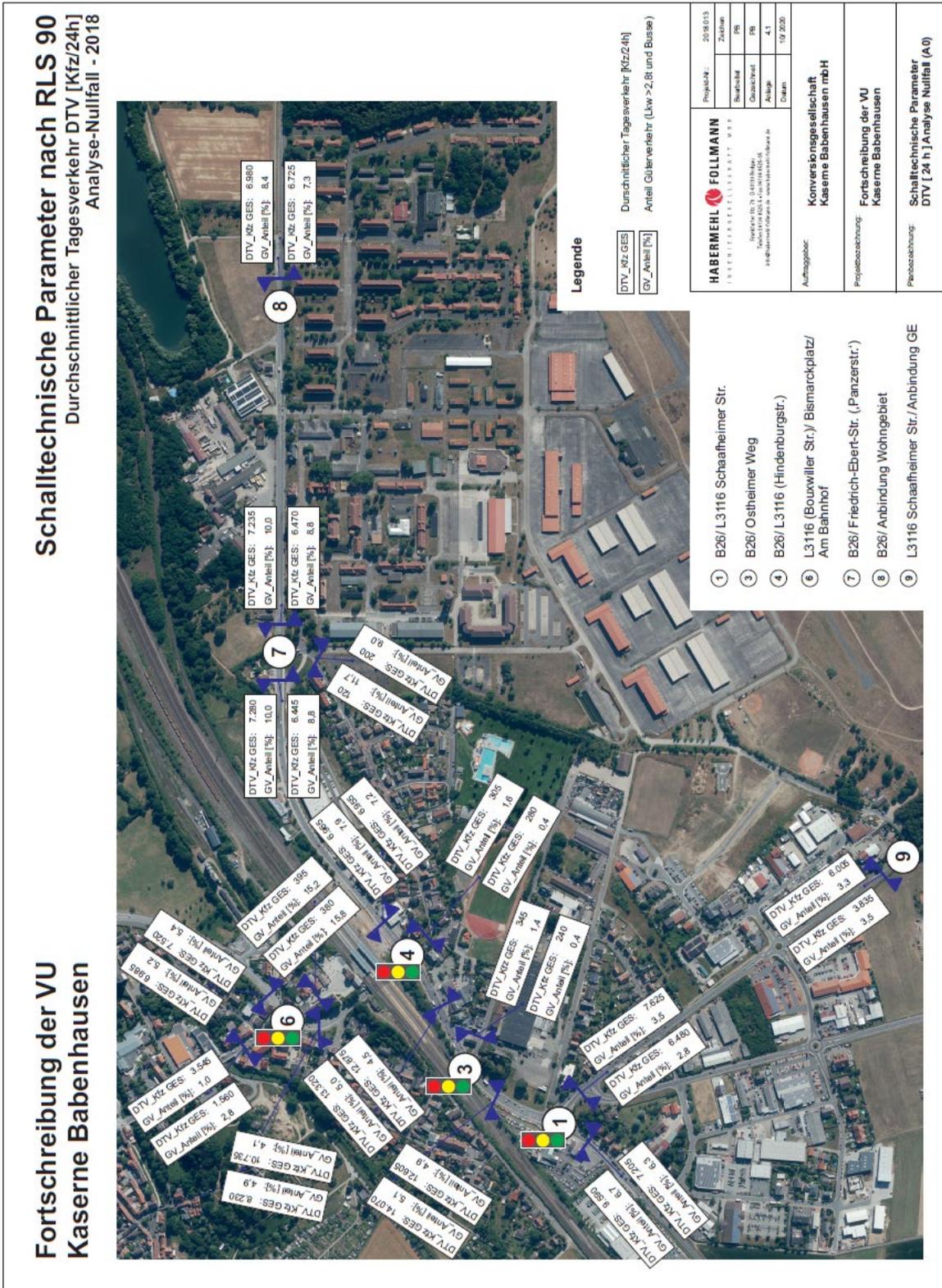


Abb. 28: DTV 2030 ohne Kaserne

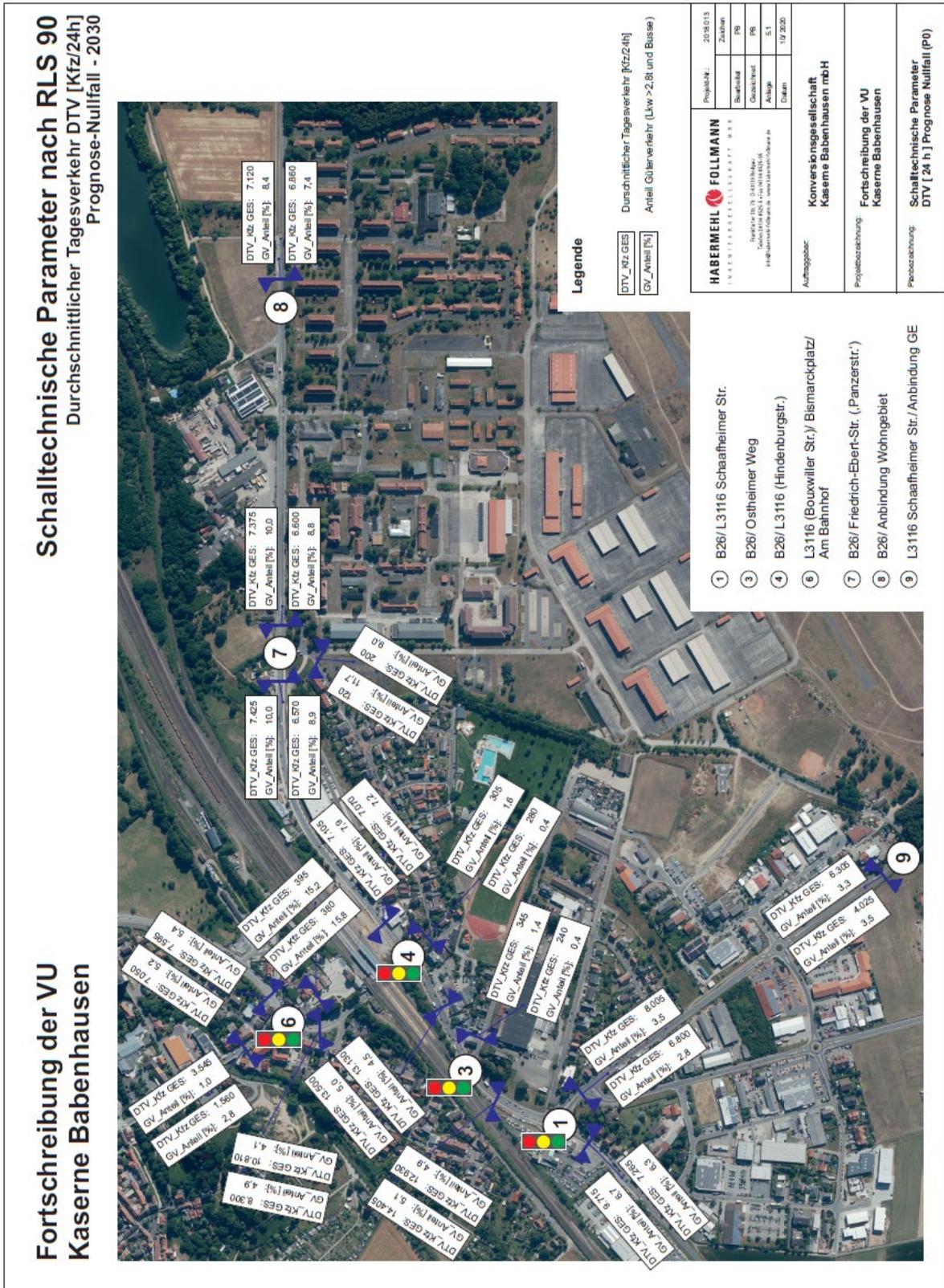
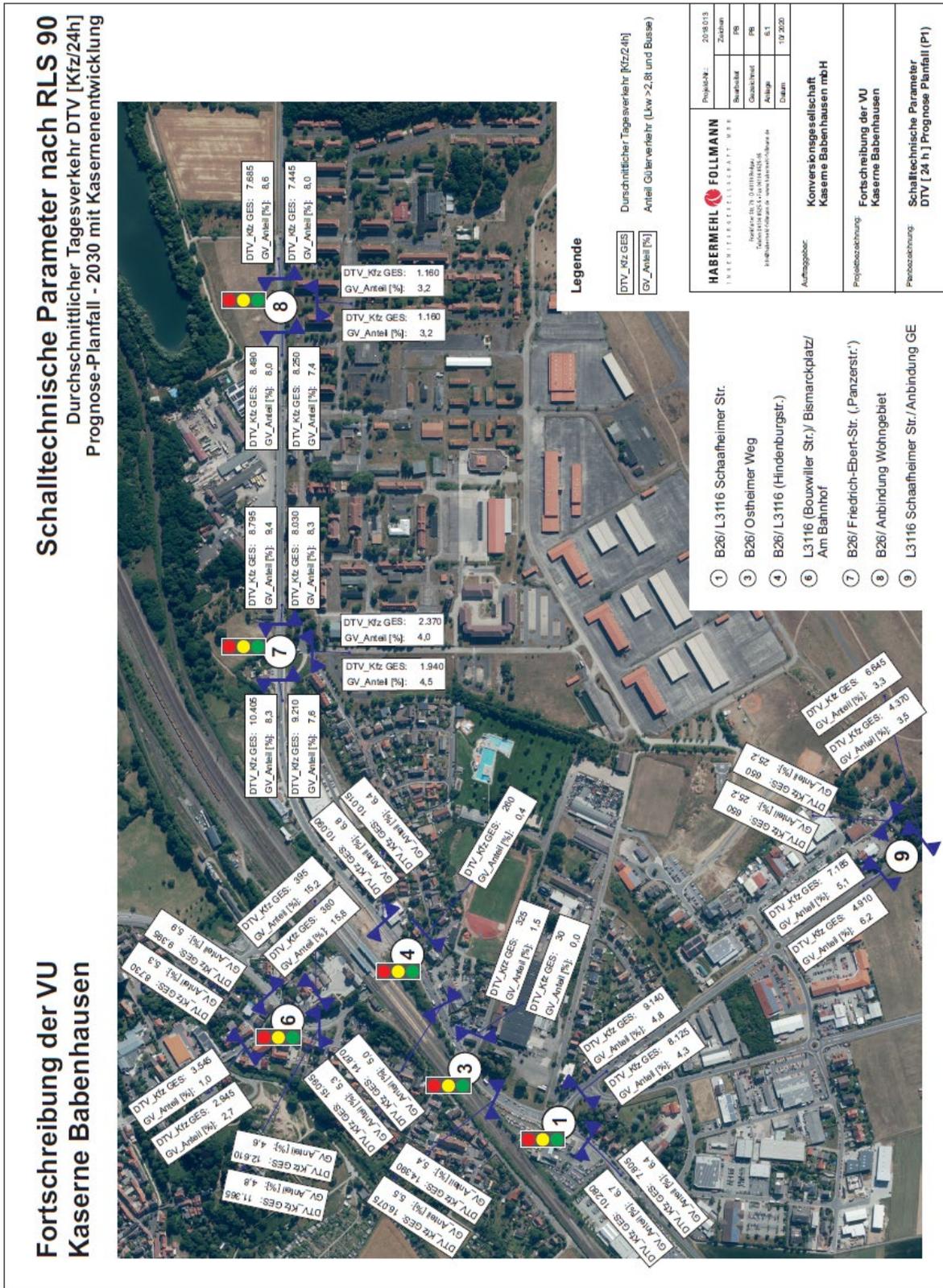


Abb. 29: DTV 2030 mit Kaserne



## 15 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um die Übernahme der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die Bauleitplanung. Zu prüfen sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Welche Eingriffe bereits erfolgt sind, zeigt die vorhandene Bebauung. Schwieriger zu beantworten ist die Frage, welche Eingriffe bisher zulässig waren. Handelt es sich bei der ehem. Kaserne im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S. § 34 BauGB, innerhalb dessen Vorhaben zulässig sind, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, oder um einen Außenbereich i.S. § 35 BauGB, innerhalb dessen nur bestimmte Vorhaben aufgrund ihrer Privilegierung bauaufsichtlich genehmigt werden dürfen.

Für eine Zuordnung des gesamten Geländes der ehem. Kaserne zum Außenbereich spricht das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 23.11.2016,<sup>23</sup> dessen Leitsatz folgenden Wortlaut hat:

*„Wird die militärische Nutzung eines Kasernengeländes aufgegeben, hat dessen Bebauung grundsätzlich keine prägende Kraft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, so dass sie mangels organischer Siedlungsstruktur einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht bilden kann.“*

Bei einer Einstufung als Außenbereich i.S. § 35 BauGB wäre das gesamte Kasernengelände in die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einzubeziehen.

Unbestritten ist, dass der nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biototyp „Sandtrockenrasen“ vollumfänglich zu bilanzieren ist. Die Bilanzierung wird auf Grundlage der Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen. Die KV ist für die Bauleitplanung zwar nicht einschlägig, wird aus Praktikabilitätsgründen aber regelmäßig angewendet. Neben den gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen ist insbesondere auf die Renaturierung der Landebahn, die zuletzt vom LSC Babenhausen e.V. genutzt wurde, hinzuweisen. Diese Maßnahme ermöglicht einen funktionalen Ausgleich in unmittelbarer Nähe zu den Eingriffsorten.

Für die sonstigen Flächen bedarf es einer weitergehenden Auseinandersetzung mit dem genannten Urteil des BVerwG. Gegenstand war eine Kaserne in Lenggries in Oberbayern. Die Kaserne sei 1936 gebaut und nach einer Zwischennutzung durch die US-Armee ab 1971 bis zur Aufgabe 2003 durch die Bundeswehr genutzt worden<sup>24</sup>. Ausschlaggebend für die kritische Bewertung des BVerwG sei insbesondere die abgesetzte Lage am Hochufer der Isar gewesen und die Tatsache, dass im Außenbereich privilegierte landwirtschaftliche Höfe das Umfeld prägen. Alle baulichen Anlagen und

<sup>23</sup> Az.: 4 CN 2.16, BauR 5/2017, S. 865 ff.

<sup>24</sup> Fernmündliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Lenggries am 30.04.2019

Nutzungen innerhalb der Kaserne seien militärischen Zwecken untergeordnet gewesen. Wohnungen seien dort nicht vorhanden gewesen.

In seiner Urteilsbegründung führt das BVerwG aber zu der Wohnnutzung aus:

*„Der Senat kann offen lassen, ob Fälle anders zu bewerten sein mögen, in denen eine militärische Nutzung einer zivilen Nutzung städteplanerisch gleichzustellen ist, wie dies für so genannte „housing areas“ erwogen wird.“*

Es sind damit zwei wesentliche Aspekte, die gegen eine unmittelbare Übertragung der Rechtsprechung des BVerwG auf die Kaserne in Babenhausen sprechen:

1. Die Kaserne Babenhausen grenzt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Im Westen dokumentieren dies die gewerblichen Nutzungen an der Ostheimer Allee und dem Ostheimer Weg sowie die Wohnnutzungen Am Schwimmbad, Am Felsenkeller und Friedrich-Ebert-Straße. Im Norden befindet sich jenseits der Aschaffenburg Straße ein Gewerbegebiet, das Gewerbegebiet liegt außerhalb der Innenbereichssatzung. Auf die Reihenfolge, in welcher die Bebauung entstanden ist, kommt es unter Hinweis auf § 214 Abs. 3 BauGB, nachdem für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgeblich ist, nicht an.

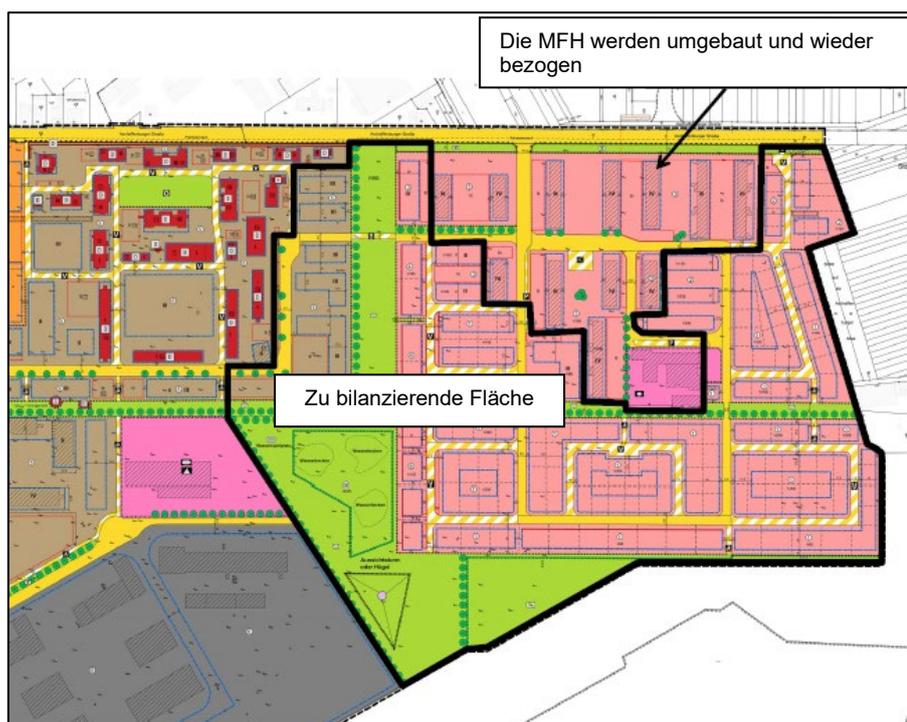
2. Die frühere Housing Area liegt östlich der eigentlichen Kaserne und bildet eine wesentliche Grundlage für die Fortentwicklung der Stadt an dieser Stelle. In dem Gesamtareal befanden sich neben den militärischen Nutzungen eine Vielzahl von Wohnungen im Geschosswohnungsbau, die im Wesentlichen wieder bezogen werden sollen, und Wohnhäusern für die Soldaten und ihre Angehörigen einschließlich nahezu aller zur Daseinsgrundversorgung notwendigen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeit, Veranstaltungshalle mit Theaterbühne, Kino, Hotel/Boarding House, Speiselokal, Tankstelle und Autowerkstatt.

Letztlich kann die Frage, ob es sich bei der Kaserne in Babenhausen um einen Innenbereich oder einen Außenbereich handelt, aber offen bleiben, denn § 1a Abs. 3 BauGB verlangt nur, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich „erheblicher“ Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Auf den Teilflächen, die bereits durch Gebäude, Straßen und Wege, Aufenthaltsbereiche usw. baulich überformt sind, ist eine Bilanzierung nach KV nicht erforderlich.

In die Bilanzierung eingestellt werden aber die Teilbereiche, die in Ausführung des DGNB-zertifizierten städtebaulichen Entwurfes vollkommen neu gestaltet werden. Es handelt sich hierbei um die Bereiche im Südosten bzw. Osten der früheren Housing Area. Die nachfolgende Karte zeigt, welche Flächen zu bilanzieren sind.

Abb. 30: Abgrenzung der nach KV zu bilanzierenden Flächen



Bei der weitergehenden Erörterung umweltschützender Belange bedarf es der Differenzierung zwischen Stadtökologie, Umweltprüfung/Umweltbericht und Artenschutz.

### 15.1 Stadtökologie

Je nach fachlichem Schwerpunkt kann Stadtökologie als eine Teildisziplin der Ökologie oder als integriertes Arbeitsfeld aus unterschiedlichen Planungsebenen, die das gemeinsame Ziel einer dauerhaft umweltverträglichen, d.h. nachhaltigen Stadtentwicklung haben, verstanden werden. Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ trägt den verschiedenen Aspekten der Stadtökologie Rechnung.

Schon der preisgekrönte städtebauliche Entwurf „grünkern“ der Arbeitsgemeinschaft metris architekten Stadtplaner / Labor für urbane Orte und Prozesse (2008) beinhaltet die Gliederung des Plangebietes und die Freihaltung großzügig bemessener Grünflächen. Der Bebauungsplan weist diese als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. am südöstlichen Rand als private Grünfläche mit gleicher Zweckbestimmung Parkanlage aus, letztere jedoch überlagert durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind unterschiedliche, der Zweckbestimmung entsprechende Nutzungen vorgesehen, die aber nur Teilflächen beanspruchen werden. Ohne Nutzungskonkurrenzen zu erzeugen kann daher, zur Erhöhung der Biodiversität, festgesetzt werden, dass mind. 10% der öffentlichen Grünflächen extensiv zu bewirtschaften sind. Durch eine nur zweimalige Mahd sollen hier artenreiche Wiesen entstehen, die Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel bieten. Vielfältige Blühaspekte zu erzielen ist auch das Ziel der explizit festgesetzten Wiesenstreifen unter den gebietsgliedernden Baumreihen.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südosten werden unterschiedliche Kleinstrukturen als Ergänzung und gesicherter

Rückzugsraum vorrangig für kulturfolgende Tierarten, die auch innerhalb der Grünflächen, der Hausgärten usw. anzutreffen sind, angelegt. Auf die Maßnahmenfläche werden auch die in den abgebrochenen Teilen der ehem. Housing Area gefundenen Eidechsen umgesiedelt.

Auch den Schallschutzwällen entlang der Aschaffenburger Straße wird eine Biotopfunktion zukommen, da die Wälle durchgehend bepflanzt werden sollen. Eine Verbindungsfunktion übernehmen zudem die innerhalb der einzelnen Baugebiete festgesetzten Anpflanzungen, bei denen es sich vorzugsweise um standortgerechte Baumarten handelt, die, zumal in späteren Wuchsstadien, z.B. als Bienenweide von Bedeutung sind. Die Blätter der Bäume dienen als Filter und nehmen durch ihre Atmung Schadstoffe aus der Umgebungsluft auf. Die Blattoberfläche dient als Staubfänger, indem beispielsweise Straßstäube an der Blattoberfläche gebunden werden. Bäume dienen darüber hinaus als Regenwasserspeicher und spenden im Sommer durch ihre Verdunstung eine angenehme Kühle. Den Bäumen kommt aber auch eine Bedeutung als Schattenspender für Personen zu, die sich im Bereich der Bäume aufhalten. Sie lockern die Bebauung auf, dienen der Gestaltung von Kommunikationsräumen für die Anwohner und schaffen Raum für Entspannung und Erholung. Auch wird der Wechsel der Jahreszeiten mit Bäumen viel intensiver wahrgenommen. Bei der Artenauswahl werden auch die absehbaren klimatischen Veränderungen berücksichtigt, damit die Bäume nicht schon in ein paar Jahrzehnten wieder ausgetauscht werden müssen.

Klimafreundlich ist auch der Ausbau des bestehenden Nahwärmenetzes, über das zukünftig alle Wohnhäuser und sonstigen Gebäude beheizt werden sollen.

Ein wesentliches weiteres Element ist die Dachbegrünung. Dachbegrünungen bieten durch ihre Dämm- und Wasserspeicherfunktion Einsparpotenzial und tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Der Bebauungsplan „Kaisergärten“ setzt für die Dachflächen fast aller Neubauten eine Begrünung fest. Die Begrenzung auf einen Flächenanteil von 60% ist dem Umstand geschuldet, dass auch die Breite einer Attika anzurechnen ist und Dachlichter zulässig bleiben sollen. Um Missverständnisse zu vermeiden, sei darauf hingewiesen, dass sich Photovoltaik-Module unproblematisch auch auf Gründächern montieren lassen.

Die durchgeführten Untersuchungen zur Durchlüftung und zur Besonnung (Anlage 9) dienen der Prüfung möglichen Optimierungsbedarfs. Bis auf kleinere Änderungen bei den überbaubaren Grundstücksflächen bestand aber kein Handlungsbedarf.

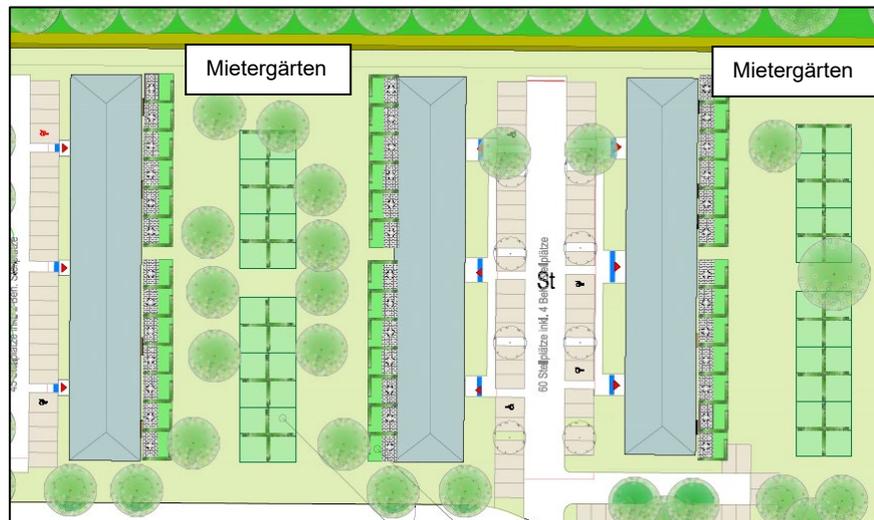
Anzusprechen bleiben die Grundstücksfreiflächen einschließlich der Vorgärten. Ein einzelner Vorgarten kann zwar wenig bewirken. Hier kommt es aber auch die Summation an. Die betreffenden Festsetzungen bzw. Gestaltungsvorschriften behandelt Kapitel 13.7.

Bei den wasserwirtschaftlichen Belangen ist die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers von Bedeutung, da dieses hierdurch dem Wasserkreislauf unmittelbar wieder zugeführt wird. Besondere Festsetzungen sind nicht erforderlich, da auf den Bau der zur Ableitung des unverschmutzten Regenwassers notwendigen Leitungsinfrastruktur verzichtet wird. Das Wasser muss also auf den Baugrundstücken oder in deren unmittelbarer Nähe zur Versickerung gebracht werden. Die Lage des Plangebietes in einem in Festsetzung befindlichen Wasserschutzgebiet steht der Versickerung nicht entgegen. Die Details werden im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren von der zuständigen Wasserbehörde festgelegt.

Mittelbar von stadttökologischer Bedeutung ist auch die geplante Anlage eines Gartens für den geplanten Kindergarten im zentralen Teil der öffentlichen Grünfläche, mit dem schon Kinder an das Thema biologische Vielfalt herangeführt werden sollen. Für die Schule ist ebenfalls ein Garten geplant, dieser wird aber innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ liegen und daher nicht getrennt ausgewiesen.

Dies gilt auch für die Mietergärten, die im Wechsel mit Stellplätzen zwischen den bestehenden Mehrfamilienhäusern an der Aschaffenburger Straße angelegt werden sollen. Da es sich hierbei um Nebenanlagen handelt, die auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, bedürfen die Gärten keiner besonderen Ausweisung. Angeregt sei eine Gestaltung in Anlehnung an Bauergärten mit einer Kombination aus Nutz- und Zierpflanzen.

Abb. 31: Mietergärten zwischen den Mehrfamilienhäusern an der B26



Da jeder klassische Bebauungsplan nur eine Angebotsplanung darstellt, der die Rahmenbedingungen für seinen Vollzug formuliert, wird gerade im Hinblick auf die Wahrung stadtökologischer Belange auch bei kleineren Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung angeregt.

## 15.2 Umweltprüfung und Umweltbericht

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Eingriffsregelung ist regelmäßig Thema der Umweltprüfung und des Umweltberichtes. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der die angesprochenen Themen aufgreifende Umweltbericht befindet sich in Anlage 6 zu dieser Begründung.

## 15.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz spricht von „Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten“) sind grundsätzlich bei jeder Bau- maßnahme zu berücksichtigen. Es ist u.a. verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Auch im Bereich der ehem. Kaserne wurde bereits im Zusammenhang mit schon erfolgten Abbruchmaßnahmen eine umfangreiche Artenschutzprüfung durchgeführt. Der zugehörige Bericht mit den vorlaufend durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen - continuous ecological functionality-measures) findet sich in Anlage 7 zu dieser Begründung.

## 16 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll nicht erst seit dem mit der Innenentwicklungsnovelle 2013 eingefügten § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB begründet werden. Der Gesetzgeber hat hier nur nochmal seine Prioritäten bekundet. Diese berücksichtigt auch der Bebauungsplan „Kaisergärten“. Es werden keine bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Dies betrifft sowohl die Flächen innerhalb als auch die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Abb. 32: Waldflächen innerhalb des Plangebietes



Allerdings wird Wald in Anspruch genommen. Bereits der 2011 beschlossene Rahmenplan zur Entwicklung der ehem. Kaserne orientiert sich in seiner Abgrenzung an den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die die ehem. Kaserne umgebende Zaunanlage verläuft aber in Höhe des Waldrandes. Die Grundstücksgrenze liegt weiter östlich. Dies wurde aber erst im Zuge der Vermessung für den Bebauungsplan „Kaisergärten“ offenkundig. Da auch der fortgeschriebene Rahmenplan, der die Grundlage für den Bebauungsplan bildet, in seiner bisherigen Abgrenzung beibehalten werden soll, ist eine Teilfläche von 1.878 m<sup>2</sup> im östlichen Bereich des Flurstücks Gemarkung Babenhausen, Flur 25 Nr. 91/3 zu roden. Es handelt sich vorwiegend um Nadelwald mit Kiefern (*Pinus sylvestris*).

Zum Schutz vor Windbruch im angrenzenden Waldbestand (Flurstücke 44 u. 45) ist dort eine Herausnahme der teils abgängigen Kiefern notwendig (die Herausnahme ist allerdings davon abhängig, dass die Eigentümer den Eingriff erlauben). Außerdem ist auch eine Bekämpfung der Spätblühenden Traubenkirsche (*Prunus serotina*) empfehlenswert. Aufgrund des starken Jungwuchses von Eichen, Spitzahornen, Ebereschen und Rotbuchen ist davon auszugehen, dass sich hier mittelfristig auch ohne Pflanzmaßnahmen wieder ein stabiler Waldbestand entwickeln wird. Sollte in dem potenziell durch umfallende Bäume gefährdeten Bereich gebaut werden, bevor die zum Schutz vor Windbruch notwendigen Maßnahmen durchgeführt worden sind, bedarf es baulicher Vorkehrungen zum Schutz vor Leib und Leben. Der Bebauungsplan beinhaltet eine entsprechende Kennzeichnung.

Eine Kennzeichnung der Waldfläche im äußersten nordöstlichen Plangebiet ist nicht erforderlich, da es hier nur der Herausnahme von Kiefern und ggf. Robinien bedarf. Der Wald wird also nur umgestaltet, bleibt aber als Wald im Sinne des Hessischen Forstgesetzes erhalten. Eine erhöhte Windwurfgefahr, wie sie bei einer Rodung des Waldrandes zu besorgen ist, entsteht hier nicht.

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurden in den östlichen Randbereichen des Plangebietes, die bewaldet sind, Brutvögel bzw. Reviervögel in günstigem Erhaltungszustand kartiert. Ferner wurde dort die Zauneidechse vorgefunden sowie in den Randbereichen des Waldbestandes die Zwergfledermaus und der kleine Abendsegler. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere (Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus) in Baumhöhlen überwintern, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Im Rahmen der Baubegleitung ist sicherzustellen, dass zunächst nur die Bäume ohne Wurzelstubben gefällt werden und erst im zweiten Schritt die Entfernung der Stubben vorgenommen wird, nachdem evtl. überwinternde Zauneidechsen ihr Winterquartier in den Stubben verlassen haben.

## 17 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

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

Bei dem städtebaulichen Klimaschutz kommt dem Einsatz des Instrumentariums der Baunutzungsverordnung eine besondere Bedeutung zu. Anzusprechen sind aufeinander abgestimmte Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Höhenentwicklung bei den Gebäuden. Um den städtebaulichen Entwurf und den hierauf aufbauenden Bebauungsplan im Hinblick auf die Nutzung der Solarenergie optimieren zu können, wurde die klimatische Situation untersucht und eine Besonnungsstudie erstellt (Anlage 9).

Zunächst wurden die Daten des Deutschen Wetterdienstes ausgewertet, um Aufschluss über die Außenlufttemperaturen und die Luftfeuchte, die Windgeschwindigkeit und die Windrichtung zu bekommen. Sodann wurde die Solarstrahlung auf den Oberflächen der Gebäude berechnet, um kritische Verschattungen festzustellen bzw. die Einhaltung der Tageslichtnorm DIN EN 17037 zu überprüfen, die die Rahmenbedingungen für eine gute Qualität der Tageslichtbeleuchtung in Innenräumen formuliert. So sollte ein Wohnraum je Wohnung an einem ausgewählten Datum zwischen dem 01. Februar und dem 21. März für einen Zeitraum von mind. 1,5 Stunden (bei wolkenlosem Himmel) eine Besonnung erhalten.

Abb. 33: Besonnungsstunden (Übersicht)

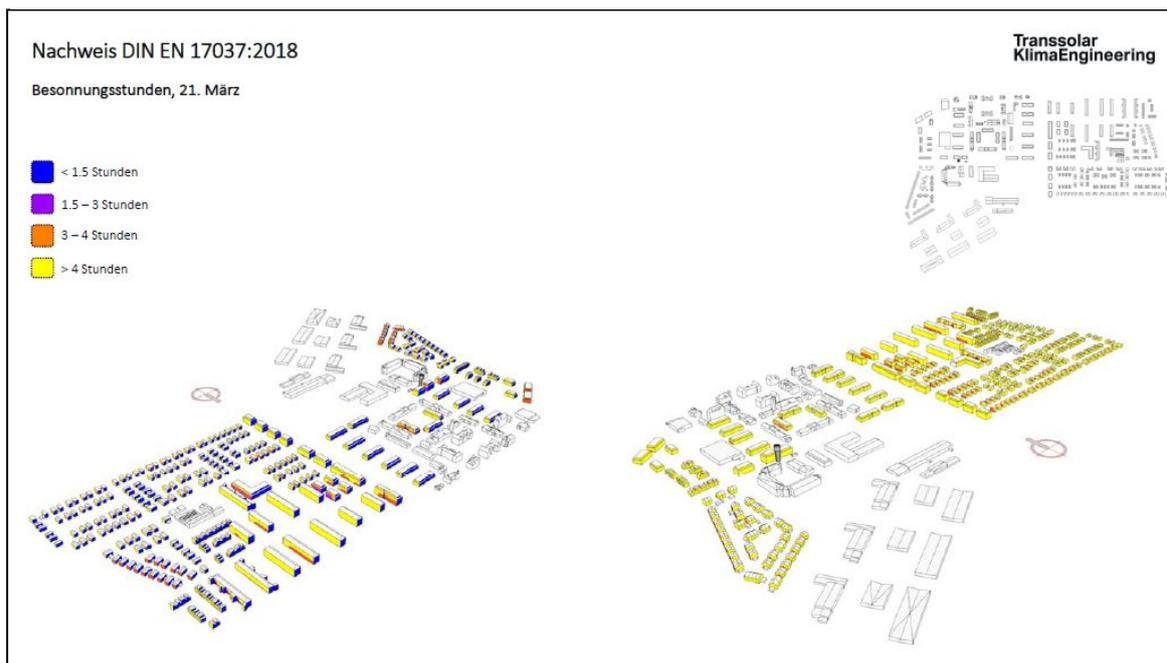
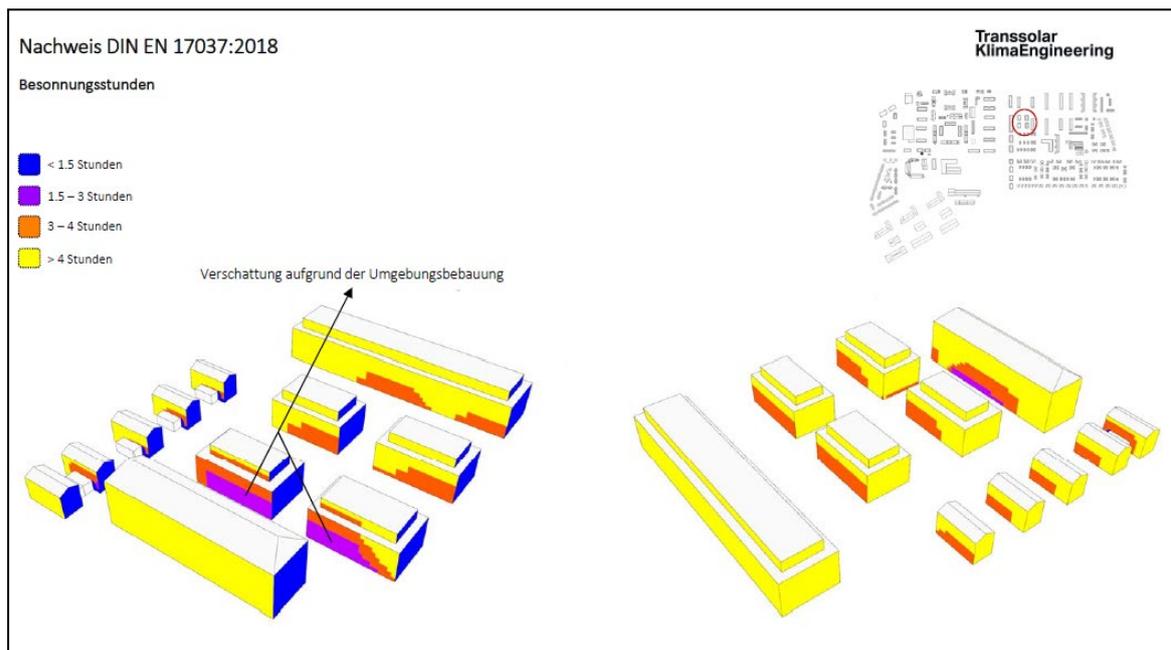


Abbildung 33 zeigt trotz ihres kleinen Maßstabes, dass die Neubebauung am 21. März mindestens drei bis vier Stunden, überwiegend aber mehr als vier Stunden Besonnung erfährt. Bei entsprechender Ausrichtung der Grundrisse gewährleistet diese Besonnungsdauer auch eine weitgehende Nutzung passiver Sonnenenergie.

Die Besonnungsstudie hat auch die Stellen herausgearbeitet, wo im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan noch Optimierungsbedarf bestand. So wurden teilräumliche Veränderungen an der Gebäudestellung und Grundflächen vorgenommen. In der rechten Darstellung von Abb. 34 (Ansicht von SW) sind vier gleiche Gebäude zu sehen, die sich tlw. gegenseitig behindern und das Erdgeschoss des hinterliegenden Bestandsgebäudes merklich verschatten. Es handelt sich um Baufeld 65 des städtebaulichen Entwurfs. Um die Besonnungssituation zu verbessern, wurde das nordwestliche Gebäude nach Erstellung der Studie um 90° gedreht. Das südöstliche Gebäude wurde in seiner Grundfläche verkleinert, um eine weitergehende Öffnung zu bewirken und so einen größeren Teil der Fassade des Bestandsgebäudes verschattungsfrei zu halten.

Abb. 34: Besonnungsstunden (Detailoptimierung: Baufeld 65 vor Änderung des städtebaulichen Entwurfs)  
Ansicht von NO (links) bzw. SW (rechts)



Ergänzend zu der Besonnungsstudie, in deren Mittelpunkt die passive Nutzung der Solarenergie steht, wurde auch ein Energiekonzept entwickelt.<sup>25</sup> Die Voraussetzungen für ein einheitliches Energiekonzept sind gegeben, da sich am Standort Ostheimer Allee ein gasbefeuertes Blockheizkraftwerk befindet, das bereits derzeit die Versorgung der Bestandsgebäude mit Wärme übernimmt.

Für das Energiekonzept wurden die Gebäudedaten, d.h. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan herangezogen. Für jeden Gebäudetyp wurden Referenzzonen gewählt und mit einem Gebäudestandard, einer gewählten Orientierung und standardisierten Nutzungsprofilen hinterlegt. Damit wurden für jede Stunde des Jahres die Energiebedarfe für Beheizung, Warmwasser und Kühlbedarf sowie die Strombedarfe ermittelt. Es wurde sowohl ein stündlich aufgelöstes Lastdatenprofil als auch der Jahresenergiebedarf für das Gesamtgebiet berechnet. Hierauf aufbauend wurde eine vorläufige Dimensionierung der Energieversorgung vorgenommen und die Deckungsbeiträge der einzelnen Energieträger berechnet.

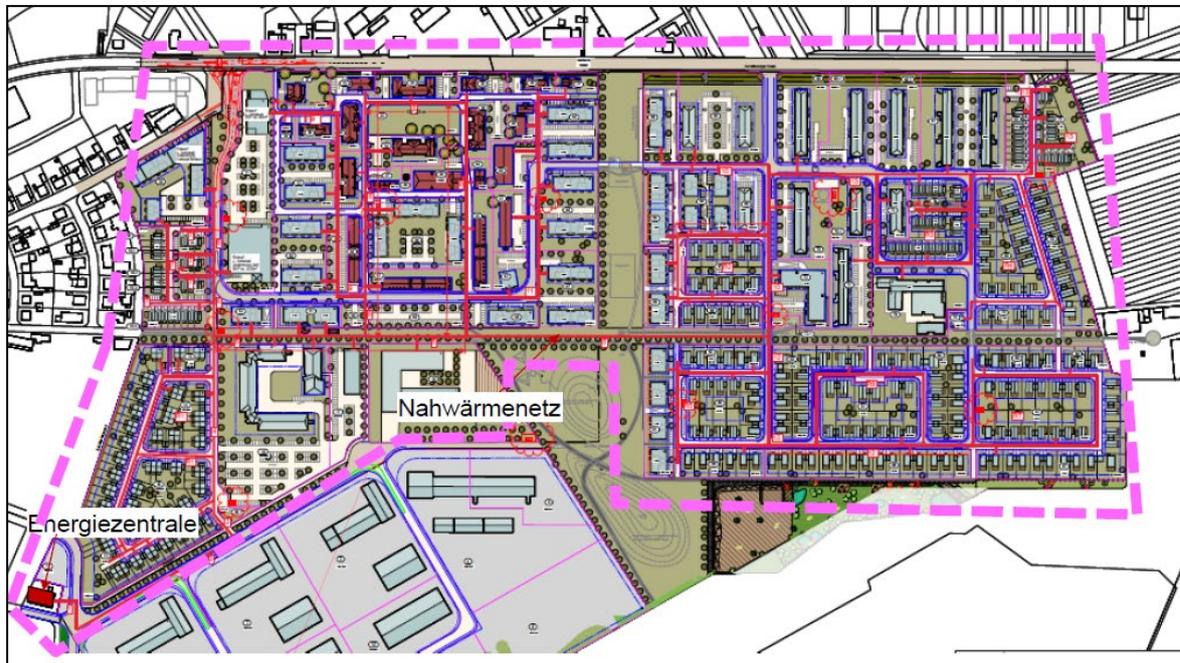
Es wurden fünf Szenarien der Energieversorgung und der jeweilige Energiebedarf sowie die daraus resultierenden CO<sub>2</sub>-Emissionen berechnet. Die Spanne reicht von einer dezentralen Versorgung mit Gas und Strom nach dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindeststandard (Gebäude nach EnEV 2016- Standard, 15 % regenerativer Energieanteil für Heizen und Kühlen) bis hin zu einem holzbefeuerten Nahwärmenetz und Solarthermie.

In einem nächsten Schritt soll mit den an der Energieversorgung beteiligten Institutionen eine Zieldefinition erarbeitet werden. Die dafür in Frage kommenden Szenarien müssen damit in der Folge vertieft und mit belastbaren Kosten hinterlegt werden.

<sup>25</sup> Transsolar Klima Engineering: Energiekonzept, Stuttgart, 12/2019

Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wesentlich ist, dass Konsens darüber besteht, das bestehende Nahwärmenetz zu ertüchtigen und auszubauen.<sup>26, 27</sup> Abb. 35 zeigt den Verlauf des Nahwärmenetzes.

Abb. 35: Nahwärmenetz



Die Leitungen für Zu- und Rücklauf können bis auf wenige Ausnahmen in den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentlichen Grünflächen verlegt werden. Innerhalb des historischen Bereiches können auch abweichende Linienführungen erforderlich werden. Hier erfolgt im Zuge der Erschließung eine dingliche Sicherung. Besondere Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich, da ein Bebauungsplan eine Baulast oder einen Grundbucheintrag nicht ersetzen kann.

<sup>26</sup> Der Landkreis Darmstadt-Dieburg weist in seiner Stellungnahme vom 07.07.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes darauf hin, dass sich das Vorhaben in einem wasserwirtschaftlich unzulässigen Bereich für die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden oder geothermischen Brunnenanlagen befindet. Dies stellt vorliegend keine Einschränkung dar, da Einzelanlagen aufgrund der Nahwärmeversorgung nicht erforderlich sind.

<sup>27</sup> Da der Bebauungsplan die Gewinnung von Solarstrom nicht ausschließt, wird auf Empfehlung des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 07.07.2020 darauf hingewiesen, dass vor dem Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen sind. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, soll auf den Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen verzichtet werden.

## 18 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit diesem Trennungsgrundsatz vereinbar sind das Nebeneinander von Allgemeinem Wohngebiet und Urbanem Gebiet, Urbanem Gebiet und Gewerbegebiet, Urbanem Gebiet und Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO. Der näheren Betrachtung bedürfen die Nähe der Baugebiete, innerhalb deren Wohnen allgemein zulässig ist, zur B26 und zur Bahn sowie die an eines der Allgemeinen Wohngebiete angrenzenden und zumindest potenziell emittierenden Nutzungsarten Gewerbe, Nahversorgung, Sport- und Freizeit. Um eine Abwägung zwischen den betroffenen Belangen vornehmen zu können wurden drei Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in den folgenden Kapiteln wiedergegeben werden.

### 18.1 Schalltechnische Untersuchung für die Nutzungen innerhalb der Kaserne

Die schalltechnische Untersuchung (Anlage 3) ermittelt und beurteilt die Lärmeinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen auf das Plangebiet. Soweit erforderlich, werden geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben. Für das geplante Gewerbegebiet wird eine Geräuschkontingentierung vorgeschlagen. Auf der Grundlage der Geräuschkontingentierung können bei der Errichtung oder der Änderung von Betrieben und Anlagen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten im Hinblick auf die Nachbarschaft ermittelt werden. Für den im Sondergebiet „Nahversorgung“ vorgesehenen Lebensmittelmarkt und den gewünschten Drogeriemarkt werden vorhabenbezogene Immissionsprognosen durchgeführt und die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen angegeben.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden in den Kapiteln 18.1.1 bis 18.1.9 wiedergegeben, wobei Textpassagen teilweise unverändert übernommen worden sind.

#### 18.1.1 Straßen- und Schienenverkehr

Grundlage bildet die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, die für die verschiedenen typisierenden Baugebiete nach BauNVO nach Tageszeit (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) differenzierte Orientierungswerte benennt. Diese Orientierungswerte stellen eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau dar. Die Orientierungswerte sind als Orientierungshilfe für die Bauleitplanung zu verstehen, von ihnen darf abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Gebot eines gerechten Abwägungsgebotes des § 1 Abs. 7 BauGB vereinbar ist. So kann eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88)

Bezogen auf die Emittenten Straßen- und Schienenverkehr fallen zunächst die B26 sowie die Bahnstrecken 3557 (Mainz-Darmstadt-Aschaffenburg) und 4113 (Erbach-Hanau) ins Auge. Bei den Schallausbreitungsrechnungen wurden die bestehenden und geplanten Gebäude entlang der Bundesstraße als Schutzgegenstand und als städtebaulicher Schallschutz für die von der B26 aus gesehen hinterliegende Bebauung berücksichtigt. Berücksichtigt wurde auch die entlang des östlichen Allgemeinen Wohngebietes festgesetzte Lärmschutzeinrichtung mit einer Höhe von 2,5 m über Fahrbahnoberkante.

Gebietsintern sind mit den beiden von der B 26 abzweigenden Haupterschließungsstraßen und der Zufahrt zu dem Gewerbegebiet ebenfalls Emittenten vorhanden, die mit in die Untersuchung einbezogen werden mussten.

Die Untersuchung kommt bezogen auf die Verkehrsträger Straße und Schiene zu folgender Bewertung:

### **Tageszeit**

Während der Tageszeit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) in Erdgeschosshöhe im überwiegenden Teil der Allgemeinen Wohngebiete eingehalten. Lediglich entlang der Aschaffener Straße und der geplanten Erschließungsstraßen kommt es innerhalb der überbaubaren Flächen und der Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) zu Überschreitungen. Diese liegen mit einer Größenordnung von rd. 5 dB(A) noch in einem der Abwägung zugänglichen Bereich.

In dem Urbanen Gebiet wird der Tag-Orientierungswert von 63 dB(A) lediglich unmittelbar entlang der Aschaffener Straße überschritten. Die Überschreitungen betragen hier bis zu rd. 7 dB(A).

In dem Gewerbegebiet wird der Tag-Orientierungswert von 65 dB(A) eingehalten.

### **Nachtzeit**

In der Nachtzeit wird lediglich in den Erdgeschossen der abgeschirmten Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) eingehalten. Zur Aschaffener Straße kommt es zu Überschreitungen um bis zu rd. 13 dB(A).

In dem Urbanen Gebiet wird der Nacht-Orientierungswert von 50 dB(A) ebenfalls nur in abgeschirmten Bereichen eingehalten. Entlang der Aschaffener Straße kommt es zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu rd. 12 dB(A).

In dem zur Ausweisung gelangenden Gewerbegebiet wird der Nacht-Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten.

Die Beurteilungspegel nehmen vom EG zum 2. OG hin tags und nachts um bis zu rd. 5 dB(A) zu.

In der Untersuchung werden sodann die zur Konfliktbewältigung grundsätzlich zur Verfügung stehenden Instrumente diskutiert:

### **Maßnahmen an der Quelle**

Die Reduzierung des Zugaufkommens und/oder der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Bahnstrecke sind im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erfahrungsgemäß bei der DB AG nicht umzusetzen.

Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den Straßen um 20 km/h würde rechnerisch zu einer Pegelminderung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen um ca. 2,5 dB(A) führen. Aufgrund der Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie der Dominanz des Schienenverkehrslärms insbesondere im Nachtzeitraum ist die Minderung des Gesamtverkehrslärms bei Absenkung lediglich des Beitrags durch den Straßenverkehr jedoch deutlich geringer.

Der Einsatz von „Flüsterasphalt“ führt i.d.R. erst bei Geschwindigkeiten über 50 km/h zu deutlich wahrnehmbaren Pegelminderungen des Straßenverkehrslärms um bis zu ca. 3 dB(A). Hinsichtlich des Einflusses auf den Gesamtverkehrslärm aus Straßen- und Schienenverkehr gilt das gleiche wie oben.

### **Einhalten von Mindestabständen**

Der Tag-Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) ist bei freier Schallausbreitung in einem Abstand von rd. 250 m zur Aschaffener Straße eingehalten, der Tag-Orientierungswert für ein Urbanes Gebiet (MU) von 63 dB(A) in einem Abstand von ca. 50 m zur Aschaffener Straße. Die WA- und MU-Nacht-Orientierungswerte von 45/50 dB(A) sind bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet überschritten.

### **Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)**

Durch die Ausweisung z.B. eines immissionsunempfindlicheren Urbanen Gebietes (MU) oder eines Gewerbegebietes (GE) entlang der gesamten Aschaffener Straße kann auf die Verkehrslärmeinwirkungen reagiert werden. Allerdings widersprechen diese Arten der baulichen Nutzung dem Planungsziel „Wohnen“.

### **Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzanlagen)**

Zur Einhaltung der Tag- und Nacht-Orientierungswerte wäre eine U-förmige Lärmschutzanlage am westlichen, nördlichen und östlichen Rand mit einer Länge von rd. 1.500 m erforderlich, die voraussichtlich mindestens eine Höhe entsprechend der Gebäudehöhe aufweisen müsste und kostenmäßig mit rd. 7,5 Mio. Euro zu veranschlagen wäre.

Mit der Lärmschutzanlage entlang der Aschaffener Straße mit einer Höhe von 2,5 m über Fahrbahnoberkante kann zumindest in Erdgeschosshöhe im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet die Überschreitung des Tag-Orientierungswertes innerhalb des Abwägungsspielraumes auf rd. 5 dB(A) begrenzt und so ein ausreichender Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) gewährleistet werden.

### **Gebäudestellung**

Durch eine riegelartige Anordnung der Gebäude parallel zu den schalltechnisch relevanten Verkehrswegen können auf den von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten lärmgeschützte Bereiche geschaffen werden.

Die mit ihrer schmalen Seite senkrecht zur Aschaffener Straße stehenden Mehrfamilienhäuser können diese Schutzfunktion im Vergleich zu Baukörpern, die mit ihrer langen Seite abschirmend wirken, nur bedingt übernehmen.

## **Außenwohnbereiche**

Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) können auf den von den relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

## **Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden**

**Außenwohnbereiche:** Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden. Dachterrassen können mit mindestens 2 m hohen (verglasten) Brüstungen geschützt werden.

**Grundrissorientierung:** Schutzbedürftige Aufenthaltsräume können auf die von den schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden. Dies ist bei den Mehrfamilienhäusern entlang der Aschaffenburger Straße durch die gegebene Innenaufteilung aber nicht möglich.

**Verglasung:** Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können öffnbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben geschützt werden. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierenden Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden. Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden.

Können Außenwohnbereiche (z.B. Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) im Tagzeitraum ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt werden und sind keine ergänzenden aktiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar, kann im Rahmen der Abwägung an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 formulierte Ziel „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf das Ziel „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

Die ausführliche Erörterung in der „Schalltechnischen Untersuchung“ bietet wertvolle Hinweise für die Abwägung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung:

Da die innerhalb des Urbanen Gebietes an der Aschaffenburger Straße stehenden Gebäude ebenso wie die die historische Kaserne gegenüber der Straße abgrenzende Mauer unter Denkmalschutz stehen, scheidet in diesem Abschnitt Maßnahmen des aktiven Schallschutzes aus. Zu den Außenwohnbereichen ist anzumerken, dass auf der Südseite der Gebäude jeweils Freiflächen vorhanden sind, die durch die Gebäude selbst abgeschirmt werden und die daher auch für z.B. die Anlage einer Terrasse geeignet sind.

Sechs der bestehenden Mehrfamilienhäuser in dem östlichen anschließenden Allgemeinen Wohngebiet entlang der B26 sollen aufgrund ihrer werthaltigen Bausubstanz einer Folgenutzung zugeführt werden. Hinzu kommen nur ein neues Mehrfamilienhaus westlich und einige Reihenhäuser östlich der Bestandsbebauung. Für dieses Allgemeine Wohngebiet wird entlang der B26 eine Schallschutzeinrichtung zur Abschirmung der Außenwohnbereiche festgesetzt. Im Übrigen muss der Bebauungs-

plan hier auf seinen Vollzug und die dort anzuwendende DIN 4109, Schallschutz im Hochbau verweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche sind in die Festsetzungen eingeflossen.

Bei der Bebauung entlang der Haupteerschließungsstraßen und der Zufahrt zu dem Gewerbegebiet ergeben sich keine Überschreitungen, die besonderen Festsetzungsbedarf begründen. Die Wand entlang der Zufahrt zu dem Gewerbegebiet, angrenzend an das nördlich anschließende Allgemeine Wohngebiet, dient ausschließlich dem Sichtschutz.

### 18.1.2 Sportanlagen / Freibad

Das städtische Freibad ist derzeit noch durch einen rd. 7 bis 8 m hohen Schallschutz von dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet im Südwesten der ehem. Kaserne getrennt. Die Wand sollte den Lärm von der Panzerwasch- und Wartungsanlage abschirmen. Infolge der Umnutzung dreht sich das Schutzbedürfnis um. Nunmehr ist zu prüfen, inwieweit die geplante Wohnnutzung von dem Freizeitlärm des Schwimmbades abgeschirmt werden muss. Der Würdigung bedürfen hierbei die verschiedenen Becken und die Liegewiese. Auch der westlich angrenzende Sportplatz wird in die Betrachtung einbezogen.

Abb. 36: Lage der Emittenten

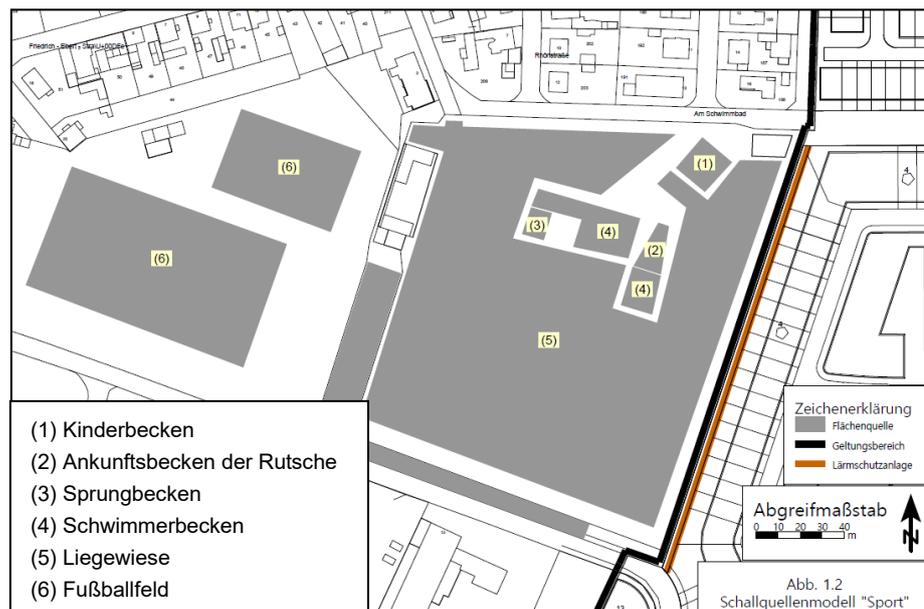


Abb. 37: Wirkpegel EG, tags (bei 3 m hoher Wand)

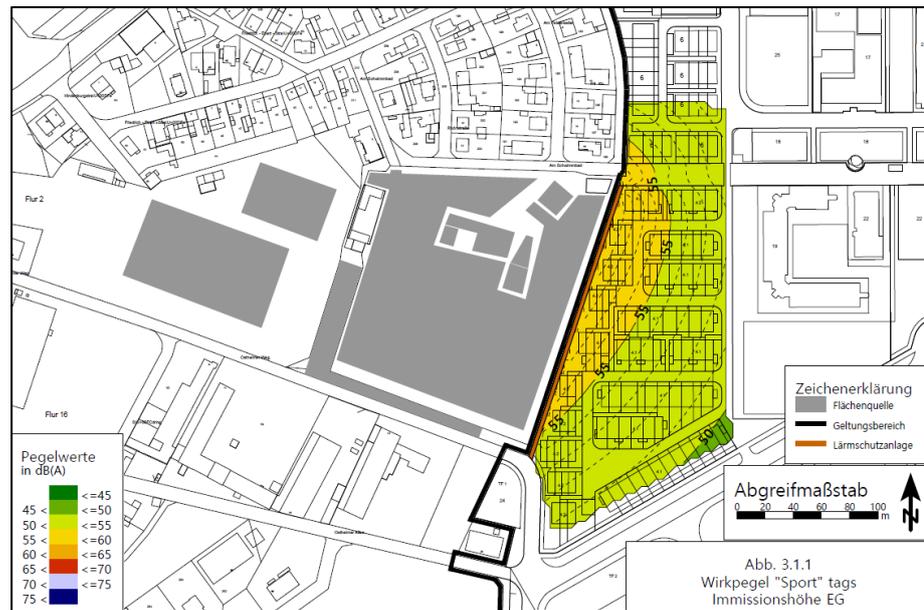
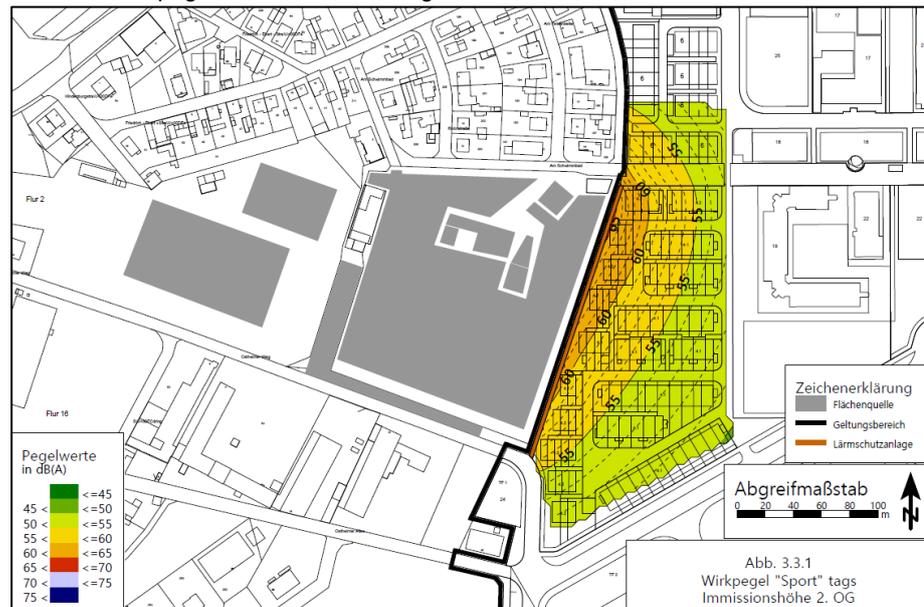


Abb. 38: Wirkpegel 2. OG bzw. DG, tags



Die Schalltechnische Untersuchung kommt auch für den ungünstigsten Lastfall einer gleichzeitigen ununterbrochenen Nutzung der genannten Anlagen und einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 3,0m über der angrenzenden Liegewiese zu dem Ergebnis, dass der Wirkpegel in Erdgeschosshöhe unter 60 dB(A) liegt. Eine weitergehende Analyse der Ergebnisse führt zum Ergebnis, dass aufgrund des großen Abstandes der Sportanlage zum Plangebiet die Geräusche aus dem Freibad den Wirkpegel bestimmen.

Nach der Rechtsprechung sind bei Gemengelagen von Wohnen und einer mischgebietstypischen Freibadnutzung regelmäßig die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18.

BlmSchV) für ein Mischgebiet heranzuziehen, wenn die Wohnnutzung zu einem späteren Zeitpunkt an die bestandsgeschützte Freibadnutzung herangerückt ist und den Bewohnern des Wohngebiets diese Vorbelastung von Anfang an bekannt war. Die Öffnungszeiten des Freibades liegen außerhalb der morgendlichen Ruhezeiten, so dass im Plangebiet in Erdgeschosshöhe der für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für den übrigen Tagzeitraum eingehalten ist. Ab dem 1. OG ist im Plangebiet auf Teilen der angrenzenden überbaubaren Flächen der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Abb. 38 zeigt den Wirkpegel für das am stärksten von den Geräuschen aus dem Freibad beaufschlagte 2. OG. Dass das Freibad nur saisonal betrieben wird, ist hier nicht von Bedeutung.

Richtwertüberschreitungen durch Sportlärm dürfen nicht mit konventionellen passiven Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden, da der maßgebliche Immissionsort 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters eines Aufenthaltsraumes liegt.

Zur Konfliktbewältigung könnte die Bebauung bis hinter die 60 dB(A)-Isophone verschoben werden. Hierdurch würde allerdings das städtebauliche Konzept beschädigt.

Möglich wäre auch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes statt eines Allgemeinen Wohngebietes, da der Immissionsrichtwert hier 8 dB(A) höher ist. Dieser Richtwert würde auf den geplanten, dem Freibad benachbarten überbaubaren Grundstücksflächen nur um bis zu 2 dB(A) überschritten. Da die für ein Urbanes Gebiet notwendige Nutzungsmischung an dieser Stelle nicht gewollt ist, scheidet die Umwidmung aus.

Erst bei einer mind. 150 m langen und 9 m hohen Lärmschutzanlage entlang der Grenze zum Schwimmbad würden die Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet bis einschl. dem 2. OG eingehalten. Der Erhalt der bestehenden und ggf. zu erhöhenden Wand in ihrer jetzigen Höhe würde aber zu einer deutlichen Abwertung des Wohnwertes führen, da sie, im Westen der geplanten Wohnhäuser stehend, auch die für die Besonnung südwestorientierter Terrassen in den Nachmittagsstunden wichtige Himmelsrichtung abschirmen würde. Es bleibt daher bei einer Höhenreduzierung der bestehenden Wand auf 3 m oder dem Neubau einer 3 m hohen Wand zur Abschirmung der Außenwohnbereiche und des EG.

Für das 1. OG und das 2. OG/DG ist sicherzustellen, dass auf der dem Schall zugewandten westlichen Seite der Wohngebäude kein maßgeblicher Immissionsort entsteht. Der Gutachter diskutiert die Alternativen:

### **Grundrissorientierung/Raumorganisation**

Die Grundrisse sind so zu orientieren, dass westlich der in Abb. 38 und Abb. 39 rechts dargestellten 60-dB(A)-Isophone ab dem 1. OG an den Nord-, West und Südfassaden keine drehbar öffnenden Fenster vorhanden sind.

### **Vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden / Prallscheiben**

Denkbar sind auch hinterlüftete Glasfassaden westlich der 60-dB(A)-Isophone ab dem 1. OG an den Nord-, West und Südfassaden, falls dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume drehbar öffnende Fenster besitzen. Alternativ können diese Fenster durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m mon-

tierte feststehende Glasscheiben geschützt werden. Alternativ können auch Fenster eingebaut werden, die über eine Kippbegrenzung verfügen, schallabsorbierende Laibungen und Sturz haben und nicht drehbar sind.

### **Wintergärten**

An Stelle von Vorhangfassaden können auch belüftete Wintergärten gebaut werden. Hierbei muss z.B. durch eine elektronische Verriegelung sichergestellt werden, dass einem Schleusenprinzip folgend die Wintergarten- und die Wohnungsfenster/-fenstertüren nicht gleichzeitig geöffnet werden können.

### **Dachterrassen**

Ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen müssen Zugangstüren aus einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zu Dachterrassen östlich der 60-dB(A)-Isophone angeordnet werden, d.h. es sind keine Dachterrassen an den der Nachmittagssonne zugewandten Gebäudeseiten zulässig.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung waren Anlass, die gesamte Konzeption des südwestlichen Wohnquartieres zu überdenken. Den Abbildungen 37 und 38 liegen bereits die neuen Entwürfe zugrunde. Die Bauzeilen sind so gedreht worden, dass alle Wohnhäuser eine klare Südorientierung erfahren. Hierdurch wird das einheitliche Bild gewahrt. Gleichzeitig werden die Möglichkeiten der Reaktion auf die Beaufschlagung auch innerhalb der 60-dB(A)-Isophone erweitert. Beispielsweise kann auf der Schwimmbadseite auf Aufenthaltsräume bzw. Fenster von Aufenthaltsräumen verzichtet werden. Die Verlängerung der westlichen Gebäudeaußenwand über die gesamte Gebäudehöhe schafft eine zusätzliche Abschirmung, so dass auch 0,5 m vor dem Fenster gemessen werden kann. Damit können auch im 1. OG und dem DG Aufenthaltsräume angeordnet werden, die durch das nicht öffnbare Fenster von Westen belichtet werden. Die Belüftung erfolgt durch Fenster auf der lärmabgewandten Gebäudeseite.

Ebenerdige Terrassen werden durch die Schallschutzwand zwischen dem Schwimmbad und dem Allgemeinen Wohngebiet ausreichend geschützt.

Wie die Überlagerung des städtebaulichen Entwurfes durch die Lärmkarten zeigt, betreffen die erhöhten Anforderungen (60 dB-Isophone) voraussichtlich nur rd. 10 der in diesem Teil des Allgemeinen Wohngebietes geplanten 84 Wohnhäuser.

Abb. 39: Plankartenüberlagerung Wirkpegel „Sport“ tags



### 18.1.3 Skate- und Dirtpark

Für große Skateanlagen sind bei Ganztagsnutzung ab einem Abstand von 210 m zu einem Allgemeinen Wohngebiet die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten. Der Abstand ist zwischen dem im Südwesten des Plangebietes gelegenen Skatepark und dem nächstliegend geplanten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten. Beim Befahren der Sandhügel des nördlich des Skateparks gelegenen Dirtparks mit Fahrrädern entstehen keine relevanten Geräuschemissionen, so dass durch diese Anlage ebenfalls kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

### 18.1.4 Schießanlage der Schützengesellschaft Babenhausen 1454 e.V.

Der zulässige Emissionsgrad für die Schießanlage der Schützengesellschaft Babenhausen 1454 e.V., Aschaffenburger Straße 116, ergibt sich aus der Lage des Wohnhauses Aschaffenburger Straße 110A, das nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen in einer Gemischten Baufläche (M) steht. Der Betrieb der Schießanlage muss die Richtwerte für Mischgebiete einhalten. Somit ist sichergestellt, dass in dem rd. 260 m entfernt beginnenden Plangebiet durch den Schießbetrieb die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten sind, die lediglich um 5 dB(A) unter denen für Mischgebiete liegen. Damit wird die Schießanlage der Schützengesellschaft Babenhausen 1454 e.V. durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes auch nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.

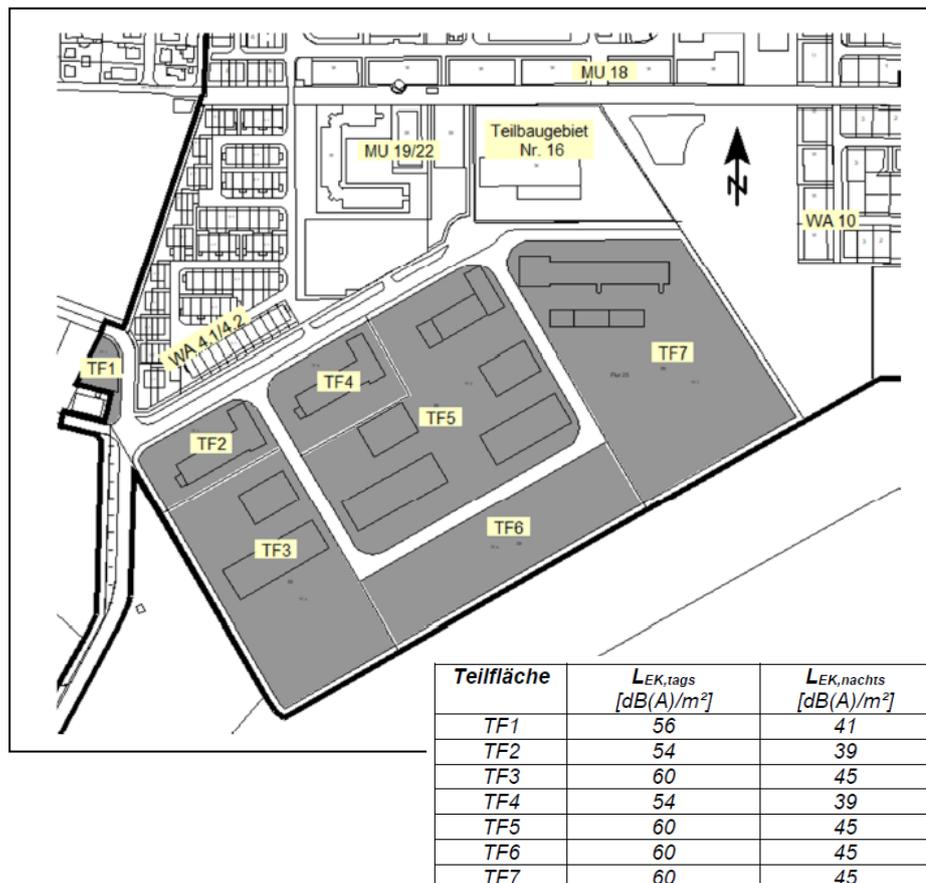
### 18.1.5 Gewerbe außerhalb des Plangebietes

Da das Nebeneinander von Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet mit dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nur nach einer Einzelfallprüfung vereinbar ist, sind auch die an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete zu betrachten. Die schalltechnische Untersuchung kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes die Anforderungen der TA-Lärm für die unterschiedlichen Gebietsnutzungen tags und nachts eingehalten werden. Grenzübergreifende Auswirkungen sind zu nicht befürchten. Damit ergeben sich aus Sicht des Schallimmissions-schutzes keine Einschränkungen bestehender oder zukünftiger Betriebe außerhalb des Plangebietes durch das geplante Vorhaben über das bereits heute erforderliche Maß hinaus.

### 18.1.6 Gewerbe innerhalb des Plangebietes

Die nahezu vollständig versiegelten und gewerblich genutzten Flächen im Südwesten des Plangebietes wurden bereits von den US-Streitkräften in einer Form genutzt, die einem Gewerbegebiet i.S. der BauNVO gleichkommt. Da die bestehenden Gebäude folgegenutzt sind, perspektivisch aber auch Ersatzneubauten nicht ausgeschlossen werden sollen, bedarf es hier einer Emissionskontingentierung, die gewährleistet, dass eine Intensivierung der Nutzung zu keinen Einschränkungen bei den außerhalb des Plangebietes ansässigen Betrieben führt. Zugleich sind die Emissionen so zu begrenzen, dass bei dem angrenzend geplanten Allgemeinen Wohngebiet die Richtwerte der TA-Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Abb. 40: Teilflächen und Emissionskontingente



Die Emissionskontingente beziehen sich auf maßgebliche Immissionsorte in den Allgemeinen Wohngebieten „WA 4.1 und 4.2“ sowie auf die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule (Teilbaugebiet Nr. 16). Für die übrigen maßgeblichen Immissionsorte in den Urbanen Gebieten „MU 18/19/22“ sowie im Allgemeinen Wohngebiet „WA 10“ können die Emissionskontingente der Gewerbegebiete TF1 bis TF7 tags und nachts um Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  erhöht werden. Die Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung in der Anlage 3 zu dieser Begründung zu entnehmen.

Falls einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen sind, erfolgt die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen. Die Feststellung obliegt dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Hier wird zu jedem Bauantrag ein ergänzendes Schallgutachten notwendig, um nachzuweisen, dass das der jeweiligen Fläche zugestandene Emissionskontingent auch eingehalten wird. Die Baulasteintragung bzw. vertragliche Sicherung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet. Es handelt sich hierbei um das sog. Irrelevanzkriterium, bei dem die Werte so niedrig sind, dass sie bei der logarithmischen Pegeladdition auch in der Summe auf jeden Fall unterhalb dem der Teilfläche zugestandenen Emissionskontingent bleiben.

Für Immissionsorte in dem Gewerbegebiet sind die Emissionskontingente nicht anzuwenden; hier gelten die Anforderungen der TA-Lärm. Die Immissionsrichtwerte nachts sind hier aber nur zu beachten, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer in Wohnungen oder Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten als maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen sind. Wohnungen schließt der Bebauungsplan im Gewerbegebiet aus. Die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben ist im Gewerbegebiet nicht vorgesehen, da der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH hierfür in dem Urbanen Gebiet umfangreiche Flächenpotenziale zur Verfügung stehen.

#### **18.1.7 FFH-Gebiet „In den Rödern bei Babenhausen“**

Die in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan durchgeführte Geräuschkontingentierung der maximal zulässigen Geräuschemissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet stellt sicher, dass am Rande dieses Gewerbegebietes die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für Mischgebiete eingehalten sind. Da in Mischgebieten gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind, sind auch in dem angrenzenden FFH-Gebiet mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit keine erheblich störenden Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten.

#### **18.1.8 Sondergebiet „Nahversorgung“**

Der zur Versorgung der Bewohner des Plangebietes aber auch der angrenzenden Straßen geplante Nahversorgungsstandort mit einem Lebensmittelmarkt und einem Drogeriefachmarkt tritt aus Sicht des Immissionsschutzes auch als Emittent auf. Anzusprechen sind der Parkierungsverkehr und der Andienverkehr, die Be- und Entladung sowie technische Anlagen wie Kühlaggregate und Schneckenverdichter.

Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind das westlich angrenzend geplante Allgemeine Wohngebiet und das östlich angrenzend geplante Urbane Gebiet betroffen. Da die Immissionsrichtwerte für ein Urbanes Gebiet mit 63 dB(A) allerdings 8 dB(A) über den Immissionsrichtwerten für ein Allgemeines Wohngebiet mit 55 dB(A) liegen, bedarf nur das Allgemeine Wohngebiet der näheren Betrachtung.

Abb. 41: Beurteilungspegel Einzelhandel tags



Richtwertüberschreitungen dürfen nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden, da nach der TA-Lärm der maßgebliche Immissionsort 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes liegt. Zur Einhaltung der Richtwerte an den betroffenen Fassaden der Mehrfamilienhäuser spricht die schalltechnische Untersuchung mehrere grundsätzliche Möglichkeiten an:

### **Einhaltung von Mindestabständen**

Ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen wären überbaubare Flächen im Allgemeinen Wohngebiet erst westlich der in Abb. 41 dargestellten 55 dB(A)-Isophone zulässig. Aus städtebaulicher Sicht scheidet eine Zurücknahme der Wohnbebauung aber aus, da es sich hier um den stadtbildprägenden Eingangsbereich in das Kreativquartier handelt, der auch baulich akzentuiert werden soll.

### **Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)**

In einem Urbanen Gebiet wäre der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 63 dB(A) zwar eingehalten, allerdings widerspräche diese Art der baulichen Nutzung dem Planungsziel „Wohnen“.

### **Lärmschutzanlage**

Durch die Einhausung des Kundenparkplatzes und des Anlieferbereiches des nördlich geplanten Drogeriefachmarktes könnten die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden („Vollschutz“). Die Einhausung des gesamten Kundenparkplatzes

ist technisch zwar möglich. Sie wäre aber nicht angemessen, da auch Alternativen zu Verfügung stehen, wie die folgenden Ausführungen zeigen.

### **Grundrissorientierung/Raumorganisation**

Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass östlich der 55-dB(A)-Isophone an den Ost- und Südfassaden keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit drehbar öffnenbaren Fenstern angeordnet werden.

### **Vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden / Prallscheiben**

Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden. Alternativ können drehbar öffentbare Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben geschützt werden. Die sogenannten „Hafen-City-Fenster“ sind als Schallschutz gegenüber Gewerbelärm nicht zulässig.

### **Wintergärten**

An Stelle von Vorhangfassaden können auch belüftete Wintergärten gebaut werden. Hierbei muss z.B. durch eine elektronische Verriegelung sichergestellt werden, dass einem Schleusenprinzip folgend die Wintergarten- und die Wohnungsfenster/-fenstertüren nicht gleichzeitig geöffnet werden können.

### **Dachterrassen**

Ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen müssen Zugangstüren aus einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum zu Dachterrassen westlich der 55-dB(A)-Isophone angeordnet werden.

## **18.1.9 Schallschutz im Hochbau**

Im Zusammenhang mit passiven Schallschutzmaßnahmen wurde bereits auf die DIN 4109:2018, Schallschutz im Hochbau, hingewiesen. Details für die Berechnung der passiven Schallschutzmaßnahmen enthält die schalltechnische Untersuchung (Anlage 3). Eine Wiedergabe an dieser Stelle ist nicht erforderlich, da sich die DIN 4109:2018 an die Ebene der Baugenehmigung richtet.

## **18.2 Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsstraßen außerhalb des Plangebiets**

Die „Verkehrsuntersuchung zu geplanten Entwicklungen im Bereich der ehemaligen US-Kasernen in Babenhausen“ (Anlage 2) hat gezeigt, dass durch die Wiedernutzbarmachung der ehem. Kaserne Verkehre erzeugt werden, die sich auch auf das Geschehen im weiteren Verlauf der B26 und der L 3116 / L 3065 auswirken. Um die Auswirkungen quantifizieren zu können, wurde eine weitere schalltechnische Untersuchung beauftragt (Anlage 4). Die schalltechnische Untersuchung baut auf einem digitalen Geländemodell und der eingangs genannten Verkehrsuntersuchung sowie den hieraus entwickelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsmengen DTV auf. Die Berechnungen erfolgen auf der Grundlage der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 für eine Immissionshöhe von 4 m.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass für das Zieljahr 2030 sowohl im Prognosefall ohne Kaserne als auch im Prognosefall mit Kaserne an den vordersten Hausfassaden vereinzelt Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten werden. Nach den Differenzplänen stellen sich die durch die Wiedernutzbarmachung der ehem. Kaserne bedingten zusätzlichen Schallimmissionen für die einzelnen Straßenabschnitte wie folgt dar:

#### Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)

- B 26 Aschaffener Straße Höhe Anschlussknoten östliches Wohngebiet (KP8) >0-2 dB(A)
- B 26 Aschaffener Straße Anschlussknoten östliches Wohngebiet (KP8) bis Friedrich-Ebert-Straße (KP7) >0-2 dB(A)
- B 26 Knotenpunkt Aschaffener Straße /Friedrich-Ebert-Straße (KP7) >2-3 dB(A)
- B 26 Friedrich-Ebert-Straße (KP7) bis Hindenburgstraße/L3116 Nord (KP4) >0-2 dB(A)
- B 26 Hindenburgstraße (KP4) bis Schaafer Straße (KP1) >0-2 dB(A)
- B 26 Schaafer Straße (KP1) bis Ortsausgang i.R. Darmstadt >..-0 dB(A)  
Nähe KP1 >0-2 dB(A)
- B 26 Schaafer Straße (KP1) bis Abzweig Edmund-Lang-Straße (KP2) >0-2 dB(A)
- L 3116 / L 3065 Bismarckplatz (KP6) >0-2 dB(A)

#### Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)

- B 26 Aschaffener Straße Anschlussknoten östliches Wohngebiet (KP8) und weiter i.R. Aschaffenburg >0-1 dB(A)
- B 26 Aschaffener Straße Anschlussknoten östliches Wohngebiet (KP8) bis Friedrich-Ebert-Straße (KP7) >..-0 dB(A)
- B 26 Knotenpunkt Aschaffener Straße/Friedrich-Ebert-Straße (KP7) bis VW-Qualifizierungszentrum >0-1 dB(A)
- B 26 VW-Qualifizierungszentrum bis Hindenburgstraße/L3116 Nord (KP4) >1-2 dB(A)
- B 26 Hindenburgstraße (KP4) bis Schaafer Straße (KP1) >0-1 dB(A)
- B 26 Schaafer Straße (KP1) bis Ortsausgang i.R. Darmstadt >0-1 dB(A)
- B 26 Schaafer Straße (KP1) bis Abzweig Siemensstraße >1-2 dB(A)
- L 3116 / L 3065 Bismarckplatz (KP6) >1-2 dB(A)

Einzelheiten können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden; sie ist Bestandteil dieser Begründung.

In der Untersuchung wird die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) angesprochen. Diese Verkehrslärmschutzverordnung bestimmt ihren Anwendungsbereich selbstständig: Sie gilt u.a. für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Eine Änderung ist wesentlich, wenn eine Straße um einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen für den Kraftfahrzeugverkehr baulich erweitert wird oder durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB(A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tage oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des

von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms von mindestens 70 dB(A) am Tage oder 60 dB(A) in der Nacht durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird; dies gilt nicht in Gewerbegebieten.

Eine unmittelbare Anwendung der 16. BImSchV auf Bestandsstraßen ist aufgrund des auf den Bau oder eine wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen beschränkten Anwendungsbereichs nicht möglich.

Der Bebauungsplan bereitet aber Änderungen vor. Die Änderungen sind in Kapitel 14 aufgelistet. Die dortige Auflistung zeigt, dass es sich zwar um ein umfangreiches Maßnahmenpaket handelt, das sich im Wesentlichen aber auf Ummarkierungen und Veränderungen an Lichtsignalanlagen und bauliche Anpassungsmaßnahmen innerhalb der Straßenverkehrsflächen beschränkt. Als bauliche Maßnahme, wie sie die 16. BImSchV fordert, ist allenfalls die Verlängerung des Rechtsabbiegestreifens von der Aschaffenburger Straße in die Hindenburgstraße um rd. 120 m und die hierdurch bedingte Verlegung des straßenbegleitenden Gehweges zu qualifizieren. Eine „wesentliche“ Änderung oder ein „erheblicher baulicher Eingriff“ ist nicht vorgesehen. Damit findet die 16. BImSchV keine Anwendung.

Vereinzelt werden zwar die Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Die Überschreitung ist aber weitgehend unabhängig von der Entwicklung der ehem. Kaserne, wie die Berechnungsergebnisse für den Prognosefall (ohne Kaserne) zeigen. Auch der Verzicht auf die Entwicklung der Kaserne wäre nicht geeignet, das Problem zu bewältigen.

Der Grad der Betroffenheit ist abhängig von der Schutzwürdigkeit der Straßenrandbebauung. Entlang der Ortsdurchfahrt im Zuge der B 26 weisen die Bebauungspläne „Am Felsenkeller“ zwischen der Aral-Tankstelle und dem VW-Qualifizierungszentrum und „Im Bruchborn“ südlich der Aschaffenburger Straße einen kleinen Teilabschnitt als Allgemeines Wohngebiet aus.

Die Abfolge der einzelnen Nutzungen zwischen dem Anschlussknoten für das östliche Wohngebiet auf dem Gelände der ehem. Kaserne in der Aschaffenburger Straße (KP8) und dem Bahnübergang in der Darmstädter Straße stellt sich wie folgt dar.

- Nördlich der B 26:
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
  - Vereinzelte Wohngebäude
  - Gewidmetes und faktisches Gewerbegebiet
  - Vor Unterführung Hindenburgstraße: P&R-Parkplatz
  - Nach Unterführung: Esso-Tankstelle, Autohandel/-reparatur und Bauzentrum
- Südlich der B 26:
- Entwicklungsgebiet ehem. Kaserne,
  - Westlich des Anschlussknotens Friedrich-Ebert-Straße (KP7): Freifläche, gewidmet als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet
  - VW Qualifizierungszentrum,
  - Zwischen VW Qualifizierungszentrum und Aral-Tankstelle: Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe, gewidmet als Allgemeines Wohngebiet
  - Aral-Tankstelle bis Ostheimer Weg (KP3): Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe (Waschstraße, Spielhalle, Autohandel/-reparatur)
  - Ostheimer Weg (KP3) bis Schaafheimer Straße (KP1): großflächiger Gewerbebetrieb

- Schaafheimer Straße (KP1) bis Südring in Höhe des Bauzentrums: Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe (Krafftutterhersteller und Bäckereiausstatter),
- Westlich Südring: Gewerbebetrieb (Autowerkstatt).

Als faktisches Allgemeines Wohngebiet angesprochen werden könnte die Bauzeile zwischen Schaafheimer Straße und Südring bis in Höhe des Bauzentrums. Hiergegen spricht allerdings die in dem Straßenumgriff von Darmstädter Straße / Schaafheimer Straße / Edmund-Lang-Straße / Südring vorhandene gewerbliche Nutzung.

Betroffen sind vor allem Nutzungen, die für sich den Schutzstatus eines Gewerbegebietes, eines Mischgebietes und nur kleinteilig eines Allgemeinen Wohngebietes beanspruchen können. In Abwägung mit den Geboten der Wiedernutzbarmachung baulich bereits überformter Flächen und der Nachverdichtung, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, der Bereitstellung von Bauland für kostensparendes Bauen und den erhöhten Anforderungen bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine Bebauung wird an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ festgehalten.

Die berechtigten Interessen der Anwohner entlang der klassifizierten Straßen (B26, L 3063/L3116) werden aber nicht verkannt. Der Bau von Lärmschutzwänden unmittelbar entlang des Straßenrandes wäre, unberührt von der erdrückenden Wirkung solcher Anlagen, nicht geeignet, effektiven Schallschutz zu gewährleisten, da die Wand bei jeder Grundstückszufahrt wieder unterbrochen werden müsste. Abhilfe schaffen aber die von der Verkehrsuntersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen, für die der Bebauungsplan das Baurecht schafft. Denn diese Maßnahmen dienen gerade auch dazu, den Verkehr zu verflüssigen und damit auch die Lärmentwicklung zu reduzieren.

Da es sich sowohl bei der B 26 als auch der L 3116 bzw. L 3065 um klassifizierte Straßen handelt, ist der Handlungsspielraum der Stadt Babenhausen begrenzt. Sie kann nur durch die Einbeziehung der Maßnahmenflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ihren Beitrag dazu leisten, dass die Maßnahmen auch zeitgleich mit der Entwicklung der ehem. Kaserne umgesetzt werden.

Über die Anordnung weitergehender Maßnahmen wie z.B. Verkehrsbeschränkungen (abschnittsweise Einführung von Tempo-30 oder Nachtfahrverbot für LKW) entscheidet der Straßenbaulastträger, vertreten durch Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt.

Langfristig wäre ggf. über eine Ortsumfahrung Abhilfe zu schaffen. Im Zuge eines gesamtstädtischen Mobilitätskonzepts sollen auch mögliche Ortsumfahrungen geprüft werden.

### **18.3 Schadstoffimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen**

Neben Lärmimmissionen verursachen Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotor auch Schadstoffimmissionen. Diese wurden für die Ortsdurchfahrt im Zuge der B 26 und der L 3116 / L 3065 ebenfalls untersucht (Anlage 5).

Zur lufthygienischen Begutachtung wurde das Umfeld von folgenden Netzabschnitten geprüft:

- B 26 Darmstädter Straße zwischen Südring und Schaafeheimer Straße (KP1)
- B 26 Darmstädter Straße zwischen Ostheimer Weg (KP3) und Hindenburgstraße (KP4)
- B 26 Aschaffener Straße zwischen Hindenburgstraße (KP4) und „Im Bruchborn“
- B 26 Aschaffener Straße nördlich der ehemaligen Kaserne (KP7 / KP8)
- L 3116 Schaafeheimer Straße zwischen Darmstädter Straße (KP1) und Südring
- L 3116 Bereich im Bismarckplatz (KP6) / Hermann-Stötz-Straße

Untersucht wurde das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen im Ist-Zustand 2018 und der Prognosefall mit Kaserne 2030. Es wurden die Schadstoffe Partikel (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) betrachtet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass

- der Jahresmittelwert für NO<sub>2</sub> den Grenzwert der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) an keinem Beurteilungspunkt überschreitet und der Grenzwert für den Stundenmittelwert an Stickstoffdioxid nicht öfter als 18mal überschritten wird.
- die Grenzwerte für den Jahresmittelwert für Partikel (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) eingehalten und der Grenzwert für den PM<sub>10</sub>-Tagesmittelwert nicht öfter als an 35 Tagen überschritten wird.

Damit werden die Grenzwerte der „Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen“ (39. BImSchV) auch nach der Entwicklung der ehem. Kaserne eingehalten. Das Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

## **19 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

### **19.1 Wasserversorgung**

Das Kasernenareal ist durch seine frühere Nutzung an das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadt Babenhausen angebunden. Das vorhandene Gesamtsystem der Wasserversorgung ist so ausgelegt, dass hierüber sowohl das Trink-, als auch das Brauch- und Löschwasser (bis zu einem Löschwasserbedarf von 96 l/s) zu beziehen ist. Die durch das städtebauliche Konzept zu erneuernden Leitungen der inneren Erschließung werden entsprechend der Netzhydraulik wieder in das zusammenhängende Netz integriert.

Aufgrund der Lage sowie des Alters der bestehenden Leitungen ist eine komplette Erneuerung des Wasserleitungsnetzes innerhalb des Gebiets erforderlich.

Die Anbindung an das vorhandene Netz erfolgt gemäß dem aktuellem Trassenkonzept des Zweckverbands Gruppenwasserwerk Dieburg an die Leitungen in der Aschaffener Straße sowie in der Ostheimer Allee.

### Trinkwasserbedarf

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg hat am 10.10.2019 mitgeteilt, dass der Verbrauch pro Kopf im Verbandsgebiet bei durchschnittlich 120 l/d liegt. Wenn dieser Wert für die „Kaisergärten“ zugrunde gelegt wird, errechnet sich bei einer zu erwartenden Einwohnerzahl von bis zu 3.150 Personen ein Bedarf in Höhe von

$$\begin{array}{lcl} 3.150 \times 120 & = & 378.000 \text{ l/d} & = & 378 \text{ m}^3/\text{d} \text{ und} \\ 3.150 \times 120 \times 365 & = & 137.970.000 \text{ l/a} & = & 137.970 \text{ m}^3/\text{a.} \end{array}$$

Das Wasser wird für unterschiedliche Nutzungen verwendet (%-Angaben lt. Statistischem Bundesamt: Daten zur Umwelt 2015, Abruf 18.10.2019):

Verwendungszweck	%	l/d
Essen und Trinken	4	4,8
Körperpflege (Baden/Duschen)	36	43,2
Toilettenspülung	27	32,4
Wäschewaschen	12	14,4
Geschirrspülen	6	7,2
Raumreinigung, Auto, Garten	6	7,2
Anteil Kleingewerbe	9	10,8
Summe	100	120

Einsparmöglichkeiten bestehen im Umfang von zusammen rd. 30 % im Falle einer Substitution von Trinkwasser durch Regenwasser bei der Toilettenspülung und der Gartenbewässerung. Die Verpflichtung zur Regenwassernutzung ergibt sich bereits aus dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Hessischen Wassergesetz:

#### **§ 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.*

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

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

Der Begriff „soll“ ist so zu verstehen, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen wie z.B. Kindergärten und Wohneinrichtungen für Demenzzranke, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Bei einem Einsatz im Haushalt kommt hygienischen Belangen eine besondere Bedeutung zu. Die Qualität des Regenwassers stellt i.d.R. nur ein geringes Problem dar. Die ursprüngliche Regenwasserqualität geht durch den Kontakt mit den als Auffangflächen genutzten Dachflächen aber verloren. Im „Dachablaufwasser“ können neben chemischen Einträgen auch mikrobiologische Verunreinigungen beispielsweise durch Tierexkremente (z.B. Vogelkot) vorkommen. Deshalb kann die Verwendung von Dachablaufwasser zu Zwecken der Körperhygiene und zum Wäschewaschen nicht empfohlen werden. Die Verwendung von Dachablaufwasser für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung ist im Allgemeinen unkritisch. Bei einer gesetzeskonformen Anwendung der genannten Fundstellen könnten damit pro Kopf rd. 36 l/d eingespart werden. Es verbliebe ein Restbedarf in Höhe von

$$\begin{aligned} 3.150 \times 84 &= 264.600 \text{ l/d} &= 264,6 \text{ m}^3/\text{d} \text{ und} \\ 3.150 \times 84 \times 365 &= 96.579.000 \text{ l/a} &= 96.579,0 \text{ m}^3/\text{a}. \end{aligned}$$

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in dem genannten Umfang durch den ZVG Dieburg.

### Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf wird nach dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung-Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW), differenziert nach Art und Maß der zulässigen Nutzung, ermittelt. Je nach der Gefahr einer Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf zwischen 48 und 192 m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden:

Bauliche Nutzung nach § 17 BauNVO	Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete		Gewerbegebiete, Kernegebiete	Industriegebiete
Zahl der Vollgeschosse	≤ 3	> 3	1	> 1
Geschossflächenzahl	0,3 - ≤ 0,7	0,7 - ≤ 1,2	≤ 1,0	1 - ≤ 2,4
Baumassenzahl	-	-	-	≤ 9
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung in m <sup>3</sup> /h				
a) klein	48	96	96	96
b) mittel	96	96	96	192
c) groß	96	192	192	192

Es bedeuten:

- a) Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen
- b) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen
- c) Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.

Das 2017 als neuer Mischgebietstyp eingeführte und in der Baunutzungsverordnung unter § 6a enthaltene „Urbane Gebiet“ wird im Hinblick auf den Löschwasserbedarf wie ein Mischgebiet behandelt.

Die Festlegung des Löschwasserbedarfs erfolgt für jedes Bauvorhaben im Einzelfall auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren. Aus dem Leitungsnetz werden flächendeckend 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung

gestellt. Sofern der Löschwasserbedarf nicht aus dem Leitungsnetz gedeckt werden kann, sind Löschwasserzisternen oder andere Arten der Bevorratung erforderlich und bauseits nachzuweisen.<sup>29, 30</sup> Da vor allem bei einem Brand im Gewerbegebiet kontaminiertes Löschwasser anfallen kann, ist jeweils auch ein Löschwasserrückhaltekonzept seitens des Bauantragstellers zu entwickeln.

## **19.2 Entwässerung / Satzung nach § 37 Abs. 4 HWG**

Das Kasernenareal ist durch seine frühere Nutzung an das vorhandene Abwassernetz der Stadt Babenhausen angebunden.

### **Bestand**

Im Bestand entwässert die ehem. Kaserne weitestgehend im Mischsystem und ist über zwei zentrale Rückhalteanlagen an das Mischsystem der Stadt Babenhausen angeschlossen. Der Anschluss erfolgt in Norden an den Mischwasserkanal entlang der Aschaffenburg Straße.

Die bestehenden Kanäle innerhalb des Plangebietes sind komplett zurückzubauen, mit Ausnahme von einzelnen Teilabschnitten, welche aufgrund der passenden Lage weiter verwendet werden können. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um die Entwässerungsanlagen des Gewerbegebiets, sowie des Sammlers DN 1400, welcher vom Gewerbegebiet in Richtung Norden zu den Regenrückhaltebecken führt.

### **Planung**

Bei der geplanten Entwässerung werden die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes berücksichtigt und das auf privaten Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Die Verbindlichkeit ergibt sich auch aus der Aufnahme des Bebauungsplanes „Kaisergärten“ in die „Satzung über die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser“ (NWS) der Stadt Babenhausen. Die Satzung regelt die Bewirtschaftung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken. Die Satzung sieht grundsätzlich den Verbleib des Niederschlagswassers auf den Grundstücken vor. Die Stadt Babenhausen kann für die Grundstücksentwässerungsanlagen die Einrichtung von Notüberläufen in begründeten Einzelfällen zulassen. Notwendig wird für jedes Grundstück ein Versickerungsgutachten. Für die Versickerung bedarf es der Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde beim Landkreis Darmstadt Dieburg.

Das Abwassernetz ist so geplant, dass lediglich das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet wird.

Im Weiteren erfolgt durch Entsiegelung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser (Private Wohngrundstücke und Anliegerstraßen) eine deutliche Entlastung des Kanalnetzes der Stadt Babenhausen und gleichzeitig eine Verbesserung für den Grundwasserhaushalt.

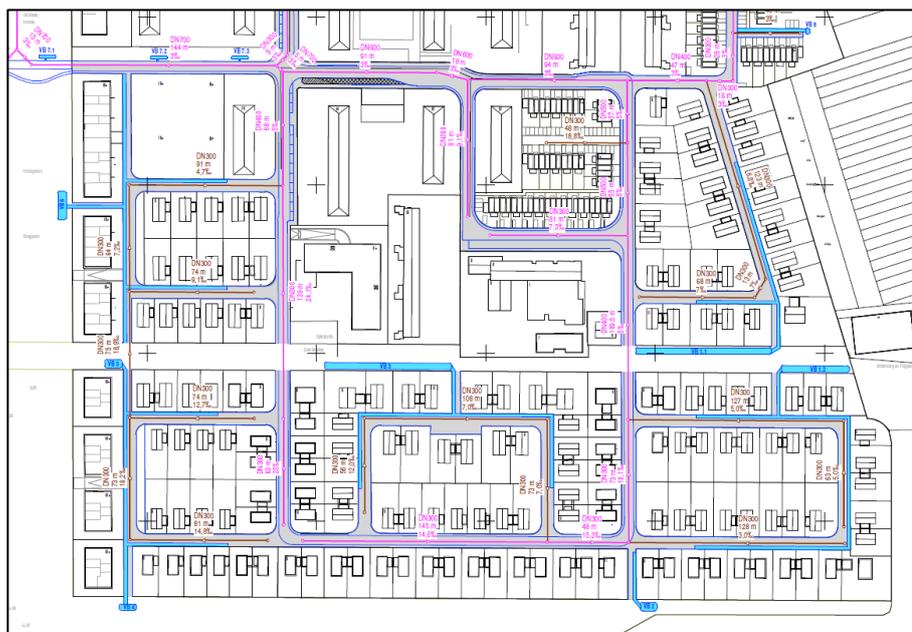
---

<sup>29</sup> Der Landkreis Darmstadt-Dieburg weist in seiner Stellungnahme vom 07.07.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes darauf hin, dass je nach Geschossflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten ein zusätzlicher Löschwasserbedarf erforderlich wird. Um die Vielzahl der Einzelzisternen zu vermeiden, sollte ein Gesamtkonzept erarbeitet werden.

<sup>30</sup> Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Eigenbetriebstankstelle, Gefahrstofflager sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I Nr. 22 S. 905) zu beachten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Entwässerungsmaßnahmen derart abgestimmt, dass ausreichend Flächen, sowohl für die offene Ableitung des Oberflächenwassers, als auch für die notwendigen zentralen Versickerungsanlagen vorhanden sind. Die zentralen Versickerungsanlagen werden in die Freiflächenplanung integriert. Abbildung 42 aus der Vorplanung der Erschließungsanlagen zeigt beispielhaft den Verlauf der geplanten Entwässerungsanlagen mit in die Verkehrsflächen integrierten Gräben und in die Grünflächen integrierten Versickerungsbecken.<sup>31</sup>

Abb. 42: Entwässerungskonzept (Vorplanung, Ausschnitt)



Grundlage für die geplanten Versickerungsanlagen ist die Gutachterliche Stellungnahme des Instituts für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, Wetzlar, vom 30.04.2019 (Anlage 10). IGU hat insgesamt 13 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht und mit Ausnahme einer Sondierung, die auf einer Betonfläche aufstand, zu temporären Versickerungspegeln ausgebaut. Anschließend wurden an den Pegeln Versickerungsversuche zur Ermittlung der Untergrunddurchlässigkeit durchgeführt. Der örtliche Grundwasserstand wurde an der Messstelle GWM 148 im Zentralbereich des Geländes mit 7,91 m unter GOK festgestellt. Die am Projektstandort abgeteufte Rammkernsondierungen stießen unter oberflächennah angetroffenen Mutterböden und / oder gemischtkörnigen Auffüllungen zwischen 0,15 und 0,6 m unter GOK auf hellbraune bis und ockerfarbene schwach schluffige Fein- bis Mittelsande, örtlich auf Mittel- bis Grobsande. Nur bei einer Sondierung wurde zwischen 0,95 und 1,9 m unter GOK ein feinsandiger Schluff angetroffen. Grundwasser wurde bis zu den Endteufen in keiner der Sondierungen angetroffen. Für die erkundeten Sande, die i.d.R. zwischen 0,15 und 0,6 m unter GOK anstehen, wurden Durchlässigkeiten festgestellt, die im Bereich der Anforderungen des Arbeitsblatts ATV-DVWK-A 138 für Versickerungsanlagen liegen. Die Voraussetzungen für die Versickerung von Oberflächenwasser sind gegeben. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu gewährleisten, dass die

<sup>31</sup> IB Scheuermann und Martin, Eltville, Stand 10/2019

Mächtigkeit des Sickerraumes zwischen Unterkante der Versickerungsanlage und dem Grundwasser mindestens 1 m beträgt.

### **Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Das westliche allgemeine Wohngebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den „Brunnen Harreshausen“ des ZVG Dieburg. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 30.01.1970, StAnz. 18/1970 S. 908, sind zu beachten.

Verboten sind insbesondere:

- a) Abwasserberegnung und Abwasserlandbehandlung;
- b) Errichten von geschlossenen Wohnsiedlungen und gewerblichen Anlagen ohne Kanalisation;
- c) 1. das unterirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten im Sinne des § 2 der Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten - VLwF - vom 7.9.1967 (GVBl. S. 155) in Behältern von mehr als 40 m<sup>3</sup> Inhalt. Sofern keine Leckanzeigergeräte (Kontrollgeräte), die die Undichtheiten selbständig optisch und akustisch anzeigen, keine Auffangräume, die dem Rauminhalt der in ihnen lagernden Behälter entsprechen, vorhanden sind oder vorhandene Auffangräume Abläufe besitzen, dürfen die wassergefährdenden Flüssigkeiten auch in diesen bis zu 40 m<sup>3</sup> Inhalt fassenden Behälter nicht gelagert werden. Bei doppelwandigen Behältern ist ein Auffangraum nicht erforderlich. Die Prüfung der Behälter und deren Zubehör ist mindestens alle 2 Jahre vornehmen zu lassen.  
  
2. Das oberirdische Lagern von wassergefährdenden Flüssigkeiten im Sinne des § 2 VLwF in Behältern mit mehr als 100 m<sup>3</sup> Inhalt. Sofern keine Auffangräume, die mindestens dem Rauminhalt der in Ihnen lagernden Behälter entsprechen, vorhanden sind oder vorhandene Auffangräume Abläufe besitzen, dürfen die wassergefährdenden Flüssigkeiten auch in diesen bis zu 100 m<sup>3</sup> fassenden Behältern nicht gelagert werden. Bei doppelwandigen Behältern ist ein Auffangraum nicht erforderlich; diese müssen jedoch mit einem Leckanzeiger ausgestattet sein, der Undichtheiten selbstständig mindestens optisch anzeigt.
- d) Rohöl- und Treibstoffleitungen;
- e) Ablagern und Abfüllen von Öl oder Treibstoffen ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen gegen Versickern in den Untergrund;
- f) Ablagern von Öl, Teer, Phenolen und sonstigen Ölrückständen sowie von Giften, Schädlingsbekämpfungsmitteln in offene und nicht sorgfältig gedichtete Gruben;
- g) Errichten von Flugplätzen, militärischen Anlagen und Übungsplätzen;
- h) Errichten von Anlagen, zur Gewinnung radioaktiven Materials und zur Gewinnung von Kernenergie;
- i) Errichten von Kläranlagen (mit Ausnahme genehmigter Hausklärgruben);
- k) Anlegen von Müllkippen und Halden mit auslaugbaren Bestandteilen;
- l) Anlegen von Sickergruben
- m) Neuanlage von Friedhöfen;
- n) Anlegen von künstlichen Wasserflächen und Gewässern (Rückhaltebecken, Teiche, Gerinnen u.ä.);
- o) Entleeren von Wagen der Fäkalienabfuhr;

- p) Versenken von Kühlwasser in größerer Menge;
- q) größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherungen;
- r) Errichten von abwassergefährlichen Betrieben, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Wasserschutzgebiet hinausgeleitet oder ausreichend aufbereitet wird. Als abwassergefährliche Betriebe sind diejenigen anzusehen, die unter Ziffer 5.4.4 im DVGW-Arbeitsblatt W 101 vom November 1961 aufgeführt sind;
- s) Anlegen von Sand-, Kies- oder Tongruben ohne besondere Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde.

Der weitere räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der weiteren Schutzzone III A des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes ID 432-097 für die Brunnen XIV – XIX des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Bis zum Erlass einer Schutzgebietsverordnung gilt die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung aus dem Jahr 1996 (StAnz. Nr. 13 1996, S. 991 ff.). Hiernach gelten für die weitere Schutzzone folgende Verbote:

#### § 4

##### Verbote in der Zone III B

In der Zone III B sind verboten:

1. das Versenken von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers;
2. das Versickern von Abwasser einschließlich des auf Straßen und sonstigen befestigten Flächen anfallenden gesammelten und ungesammelten Niederschlagswassers mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen. Günstige Standortbedingungen liegen vor, wenn es sich um nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser handelt und/oder die Untergrundverhältnisse gewährleisten, dass vor dem Eintritt in das Grundwasser mitgeführte Schadstoffe abgebaut werden oder dass ein Eintritt in das Grundwasser nicht zu erwarten ist. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt Niederschlagswasser von Feld- und Forstwegen sowie von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Dieses Verbot gilt nicht, wenn für das Versickern eine Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erteilt ist;
3. Maßnahmen, die im Widerspruch zur jeweils gültigen Fassung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VAS) stehen;
4. das Ablagern von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen sowie deren Einbringen in den Untergrund;
5. das Errichten und Betreiben von gewerblichen, industriellen und der Forschung dienenden Betrieben und Anlagen, in denen als Reststoffe radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer, ausgenommen Kühlwasser, anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet, hinausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in eine öffentliche Kanalisation eingeleitet werden;
6. das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes;

7. Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen mit Ausnahme von Zwischenlagern für Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch soweit sie unbelastet sind sowie mit Ausnahme von Kompostierungsanlagen, sofern keine Verunreinigung des Grundwassers oder keine nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist;
8. Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsvorhaben, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll
9. die Verwendung von auswaschungsgefährdeten oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien bei Baumaßnahmen im Freien;
10. der Wiedereinbau von Bodenmaterial aus dem Bereich einer Altlast oder eines Schadensfalles am Ort der Entnahme, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist;
11. die Anwendung von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln mit W-Auflage und Pflanzenschutzmitteln, die aus einem Wirkstoff bestehen oder einen Wirkstoff enthalten, für den in der jeweils geltenden Fassung der „Verordnung über Anwendungsverbote für Pflanzenschutzmittel“ für Wasserschutzgebiete oder allgemein ein Anwendungsverbot besteht;
12. das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln mit Luftfahrzeugen;
13. die Lagerung von organischen Düngern und Silagen, sofern Sickersäfte anfallen und diese nicht schadlos aufgefangen, verwertet oder ordnungsgemäß beseitigt werden;
14. das Zwischenlagern von Festmist auf unbefestigten Flächen, wenn das Entstehen von Sickersaft und dessen Eindringen in das Grundwasser zu besorgen ist; der Standort ist jährlich zu wechseln und nach der Räumung gezielt zu begrünen;
15. Manöver und Übungen der Streitkräfte und anderer Organisationen, soweit sie nicht den zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) abgestimmten Vorgaben für die Schutzzone III B entsprechen;
16. Militärische Anlagen, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu besorgen ist.

## § 5

### Verbote in der Zone III bzw. III A

In der Zone III bzw. III A gelten die Verbote für die Zone III B, darüber hinaus sind verboten:

1. das Errichten und Betreiben von gewerblichen, industriellen und der Forschung dienenden Betrieben und Betriebsteilen, in welchen mit radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 19 g WHG zum unmittelbaren Betriebszweck umgegangen wird; .
2. das Betreiben von unterirdischen Anlagen zum Sammeln, Befördern, Lagern und Abfüllen von organischen Düngern und Silagesickersäften mit Ausnahme von solchen Anlagen, bei welchen der bestmögliche Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung seiner Eigenschaften erreicht wird; dies ist in der Regel der Fall, wenn der Nachweis der Dichtigkeit durch ein Leckerkennungsdrän mit Kontrollmöglichkeit (bei Neuanlagen) oder durch Dichtigkeitsprüfungen (bei Altanlagen) gewährleistet ist; Die Dichtigkeitsprüfung hat unmittelbar nach Inkrafttreten der Verordnung und anschließend im Abstand von x Jahren (*wird*

- von der zuständigen Wasserbehörde vorgegeben) durch Eigenkontrolle zu erfolgen und ist zu dokumentieren;
3. das Versenken und Versickern von Kühlwasser;
  4. Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Heilstätten und Betriebe, wenn das Abwasser nicht vollständig und sicher aus dem Schutzgebiet hinausgeleitet wird (§ 4 Nr. 2 bleibt unberührt);
  5. sämtlicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie deren Beförderung in Rohrleitungen innerhalb eines Werksgeländes, es sei denn, eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Eigenschaften des Grundwassers ist nicht zu besorgen. Unterfällt der Umgang den Regeln der Anlagenverordnung (VAWS), besteht eine Besorgnis nicht, wenn die jeweils geltenden Vorschriften der Anlagenverordnung für Wasserschutzgebiete eingehalten werden;
  6. das Lagern, Abfüllen und Umschlagen radioaktiver Stoffe;
  7. das Errichten von Kläranlagen (mit Ausnahme zugelassener Kleinkläranlagen) und das Errichten und Betreiben von Abwassergruben;
  8. das Lagern und Ablagern von Abfall und von zur Wiederverwertung vorgesehenen wassergefährdenden Materialien;
  9. Start-, Lande- und Sicherheitsflächen des Luftverkehrs;
  10. Manöver und Übungen der Streitkräfte oder anderer Organisationen, soweit sie nicht den zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) abgestimmten Vorgaben für die Schutzzone III/III A entsprechen;
  11. Bohrungen, Erdaufschlüsse und sonstige Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist;
  12. das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen;
  13. Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen;
  14. Flächen für Motorsport;
  15. das Neuanlegen von Kleingartenanlagen;
  16. das Anlegen oder Erweitern von Dränungen und Vorflutgräben.

Die nachrichtliche Wiedergabe von Auszügen aus der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zeigt, dass das geplante Wasserschutzgebiet dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht grundsätzlich entgegensteht.

### **Oberirdische Gewässer**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine oberirdischen Gewässer.

### **Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

## 20 Altablagerungen und Altlasten

Das Hessische Baumanagement, Regionalniederlassung Süd hat bereits im Jahr 2008 eine historische Erfassung und Erstbewertung der ehemaligen US-Liegenschaften in Babenhausen beauftragt.<sup>32</sup> Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Es fand eine systematische Erfassung und Bewertung aller umweltrelevanten Nutzungen und Vorgänge auf der Liegenschaft im Hinblick auf deren Umweltgefährdungspotenzial bezogen auf den Wirkungsgrad Boden-Grundwasser und sofern relevant auf den Wirkungsgrad Boden-Mensch statt. Die Liegenschaft wurde von 1901 bis 2007 überwiegend militärisch genutzt. Bereits ab 1901 waren Feldartillerieregimenter stationiert. Es folgten unter anderem Nutzungen durch die Hessische Sicherheitspolizei, als SA-Sportschule sowie als Einsatzhafen der deutschen Luftwaffe und militärischer Feldflugplatz. Nachdem die Kaserne ab 1945 zunächst als Kriegsgefangenenlager der US-Armee und UN-Flüchtlingslager diente, erfolgte 1951 die Einrichtung einer US-Garnison für Artillerieeinheiten. Das Areal wurde seitdem insbesondere im technischen Bereich (Instandhaltung) sukzessive aus- und umgebaut. Seit Anfang der 1960er Jahren waren außerhalb des Plangebietes Flugabwehr-Raketen stationiert. Das Gelände wurde schließlich am 29.06.2007 an die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten übergeben.

Die Untersuchungen erstreckten sich auf die Gesamtfläche von rd. 144 ha, von denen auf die Einrichtungen der Kaserne mit Wohnsiedlung rd. 60 ha und auf den im Süden angrenzenden Standort-Übungsplatz mit Raketenstellungen rd. 84 ha entfallen. Insgesamt wurden bei den Untersuchungen 40 Kontaminationsverdachtsflächen ausgewiesen.

Aus der Zeit der US-Nutzung registriert wurden Instandsetzungshallen, Wartungsgruben, Abschmierrampen, Unterflurtanks für Altöl, Kühlmittel und Lösemittel, Befüllleinrichtung mit Leitungen, Batterieladestation, Leichtflüssigkeitsabscheider im Bereich der Motorpools sowie die Panzerwaschanlage, bestehende und ehemalige Tankstellen und die Bereiche ehemaliger Autowrackplätze. Hinzu kommen die Flugplatzanlagen, die Einrichtung für Raketenstellungen, Teilbereiche des Standortübungsplatzes. In der Gefährdungsabschätzung der Kontaminationsverdachtsflächen wird überwiegend von einem geringen bis mittleren und einem mittleren Gefährdungspotenzial ausgegangen.

Vor 1945 anzusprechen sind Feuerlöschbecken, Schmiede, Lazarett mit Wäscherei und Flugfeldtankanlage. Für die Flugfeldtankanlage wird ein mittleres bis hohes Gefährdungspotenzial angenommen. Im Übrigen besteht nur ein geringes bis allenfalls mittleres Gefährdungspotenzial.

Für 36 der Kontaminationsverdachtsflächen wurden weitergehende Untersuchungen empfohlen.

Die Gutachter schließen mit der Feststellung, dass vor dem Hintergrund der jahrzehntelangen militärischen Nutzung, deren Art, Umfang und Vorkommnisse nicht vollständig rekonstruierbar sind, Schadstoffeinträge in variierenden Ausmaßen nicht ausgeschlossen werden können.

---

<sup>32</sup> Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH: Historische Erfassung und Erstbewertung für Liegenschaften, Phase1, Wetzlar, 11/2008

Daraufhin wurden in den Jahren 2014/2015 drei kontaminationsverdächtige Flächen näher untersucht.<sup>33</sup> Ziel der Detailuntersuchungen war eine abschließende Gefährdungsabschätzung und Bewertung der Schutzgüter, Schadstoffquellen und Wirkungspfade für die kontaminationsverdächtigen Flächen

- der ehemaligen Tankstelle (KVF 1, die Fläche liegt östlich des Planstandortes für den Lebensmittelmarkt)
- des ehemaligen Motorpools 2 (KVF 3, die Fläche liegt innerhalb des östlichen Allgemeinen Wohngebietes) sowie
- des ehemaligen Flugplatzes (KVF 14, die Fläche liegt im östlichen Teil des Gewerbegebietes).

Die Kontaminationsverdachtsflächen KVF 1 und KVF 3 ordnet die Untersuchung der Flächenkategorie B der Arbeitshilfe „Boden- und Grundwasserschutz - Planung und Ausführung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen“<sup>34</sup> zu, die KVF 14 der Flächenkategorie A.

- Kategorie A bedeutet, dass sich ein Kontaminationsverdacht nicht bestätigt hat bzw. dass eine Sanierung durchgeführt wurde. Außer einer Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Eine uneingeschränkte Nutzung ist möglich.
- Kategorie B bedeutet, dass die festgestellte oder nach einer Sanierung verbliebene Kontamination zum gegenwärtigen Zeitpunkt und für die gegenwärtige Nutzung keine Gefährdung darstellt. Sie ist zu dokumentieren, damit bei einer Nutzungsänderung oder bei Infrastrukturmaßnahmen eine Neubewertung durchgeführt werden kann.

Bei der Kontaminationsverdachtsfläche KVF 14 besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu den Verdachtsflächen KVF 1 und KVF 3 führen die Gutachter aus,<sup>35</sup>

*„dass sich nach dem vorliegenden Kenntnisstand aus unserer Sicht weder für die Verdachtsfläche KVF 1 "Ehemalige Tankstelle - Gebäude 4517", noch für die Verdachtsfläche KVF 3 "Alter Motorpool 2 (ehern. Kfz-Werkstatt) Geb. 4562 und ehem. Tankstelle" bei Beibehaltung der derzeitigen Grundstücksnutzung ein Handlungsbedarf für weitere Erkundungen oder gar Sanierungsmaßnahmen ergibt. Sollte das Areal, wie beabsichtigt, allerdings einer höherwertigen Nutzung (Wohnbebauung) zugeführt werden und in diesem Zusammenhang in den o.g. Bereichen kein baubedingter Abtrag*

---

<sup>33</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Umwelttechnische Detailuntersuchung der Phase IIb KVF 1, KVF 3 und KVF 14, Oberursel 02/2015

<sup>34</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Bundesministerium der Verteidigung: Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz - Planung und Ausführung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen (Arbeitshilfen Boden- und Grundwasserschutz - AH BoGWS), Juni 2010.

<sup>35</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Umwelttechnische Detailuntersuchung der Phase IIb KVF 1, KVF 3 und KVF 14, Oberursel 02/2015, S. 46

*oder eine nachhaltige Versiegelung/Abdeckung der geringfügig mit MKW (Mineralölkohlenwasserstoffen) beaufschlagten Bodenschichten erfolgen, raten wir eine Neubewertung der Bereiche unter Grundlage des konkreten Nutzungskonzeptes an.“*

Der Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 05.11.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes dann auch mit, dass nach den orientierenden Untersuchungen für alle Kontaminationsverdachtsflächen der Altlastenverdacht aufgehoben werden konnte und nur im Falle einer Umnutzung der Flächen eine gutachterliche Begleitung erforderlich ist.

Der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg weist in seiner Stellungnahme vom 07.07.2020 zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzend darauf hin, dass im Vorfeld einer Umnutzung mit der Unteren Wasser und Bodenschutzbehörde abzustimmen ist, für welche Bereiche jeweils ein repräsentatives Bodengutachten zu fertigen ist, welches Aussagen zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW, zum Durchlässigkeitsbeiwert Kf-Wert des Bodens und zu einer möglichen Belastung des Untergrunds enthält. Die an das Gutachten gestellten Mindestanforderungen (z.B. Anzahl der Beprobungen, Untersuchungsspektrum auf mögliche Vorbelastungen) sind ebenfalls im Vorfeld abzustimmen. Und weiter:

*„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 m<sup>2</sup> 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>*

*Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.“*

Diese Vorgaben betreffen ausschließlich den Vollzug des Bebauungsplanes und sind dort zu berücksichtigen.

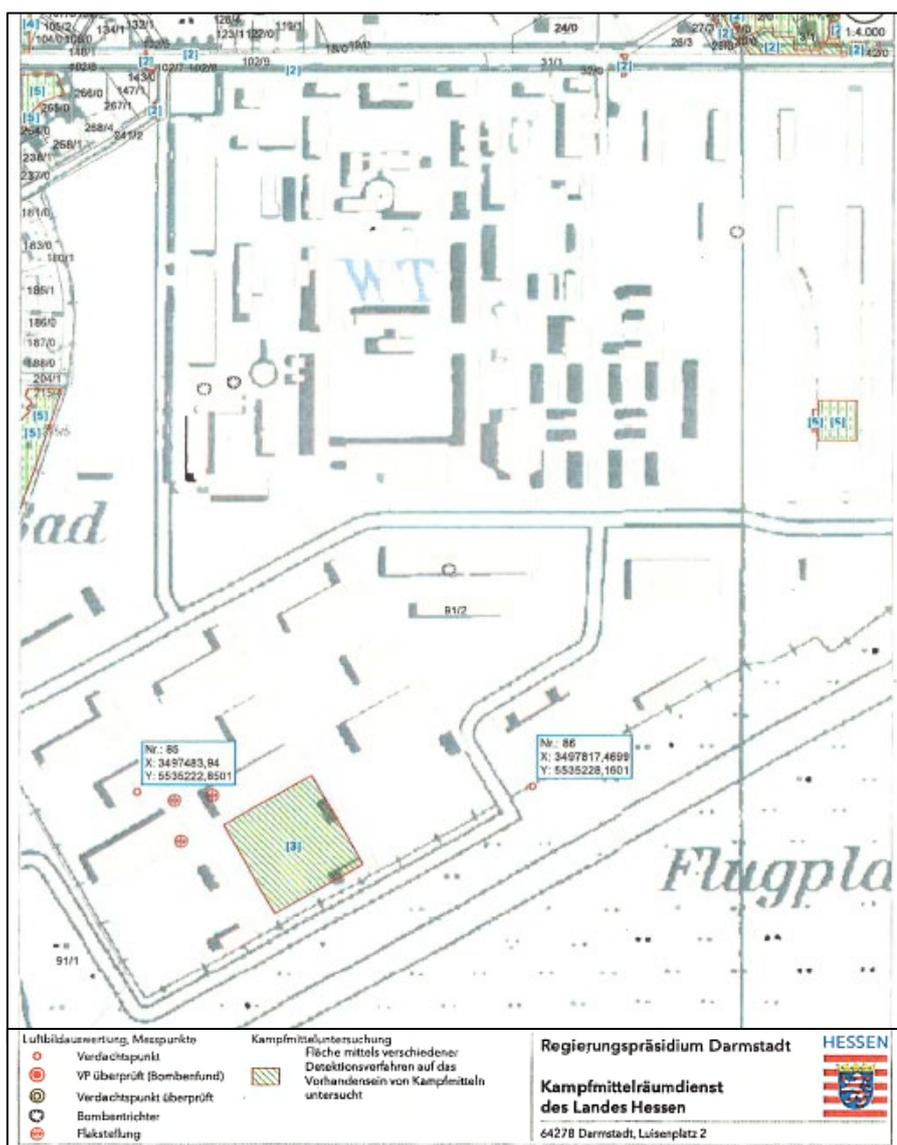
## **21 Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilt in seiner Stellungnahme vom 18.10.2018 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit, dass die dort vorliegenden Kriegsluftbilder ausgewertet worden sind. Die Auswertung hat ergeben, dass sich der Planstandort in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung, d.h. ein Sondieren auf Kampfmittel ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und

Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind in Abbildung 43 rot gekennzeichnet.

Abb. 43: Anlage zur Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes



Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine Überprüfung der Verdachtspunkte erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Die Sondierungen sind von dem Grundstückseigentümer bzw. der Bauherrschaft bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben. Abtransport, Entschärfung und Vernichtung gefundener Kampfmittel übernimmt der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen.

Alle Maßnahmen sind frühzeitig mit dem beim Regierungspräsidium Darmstadt angesiedelten Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

## **22 Bodenordnung**

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

## **23 Kosten**

Der Stadt Babenhausen entstehen aus dem Bebauungsplan voraussichtlich keine Kosten. Die Kostentragung einschließlich Folgekosten ist im Übrigen Gegenstand des Kooperationsvertrages zwischen der Stadt Babenhausen und der Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH.

Anlagen