

# Stadt Babenhausen

## 28. teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes

---

### B e g r ü n d u n g

# Vorentwurf

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PB90082-P  
Bearbeitet: Sept. 2020

## Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Ziel und Zweck der Planung

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

Zur Schaffung des Planungsrechtes stellt die Stadt den Bebauungsplan „Aschaffenburger Straße 50 - 58“ auf. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird die 28. teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, da sich aus Anlass der Aufstellung des v. g. Bebauungsplanes die Ziele für die Flächennutzungsplanung konkretisiert haben. Da die Aussagen des bisherigen Flächennutzungsplanes den vorher genannten planerischen Zielsetzungen teilweise widersprechen, ist eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch diesen 28. Änderungsplan erforderlich.

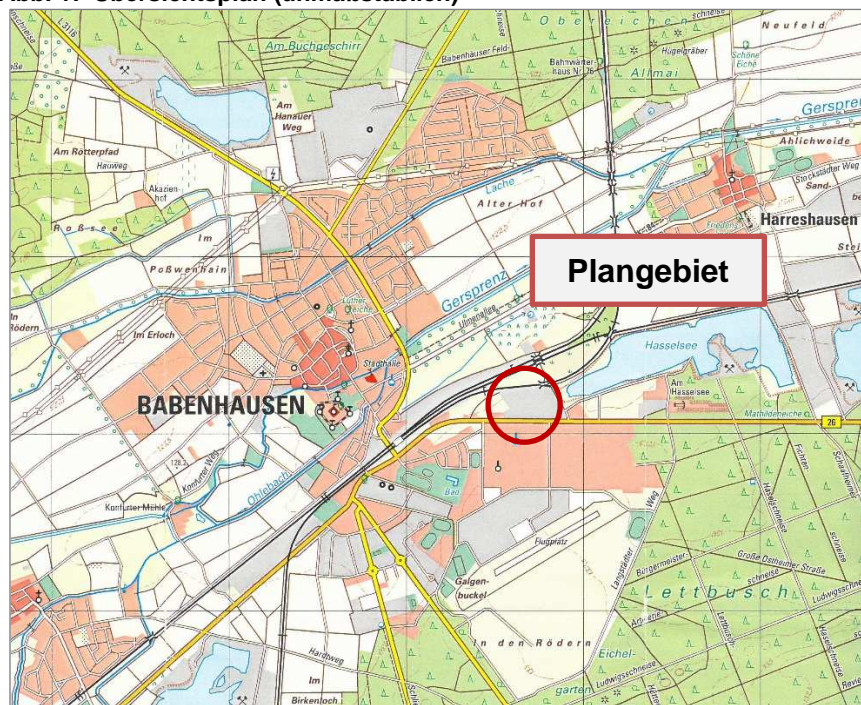
Das Aufstellungsverfahren wird mit Umweltprüfung durchgeführt.

## 2. Lage und Bestandsbeschreibung des Änderungsgebietes

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

Die Lage des Änderungsgebietes ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

Abb. 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5 ha. Es stellt sich als überwiegend versiegelte gewerbliche Brachfläche dar. Geprägt ist das Plangebiet durch die direkte Lage an der Aschaffenburgstraße (B 26) in Gegenlage zu der ehemaligen Kaserne. Auf der Fläche sind mehrere gewerblich genutzte Gebäude bzw. Hallen sowie Lager- und Abstellflächen vorhanden. Die anthropogene Prägung des Plangebietes begründet sich durch die ursprüngliche Nutzung. So wurde die Fläche in der Vergangenheit überwiegend durch ein Betonwerk genutzt. Ein geringer Teil der Gebäude wird auch heute noch durch verschiedene Firmen gewerblich genutzt.

**Abb. 2 Luftbild**



**Quelle:** Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

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

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

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

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

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

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

Wie bereits kurz angesprochen, liegt südlich der B 26 das ehemalige Kasernenge-  
lände, welches in jüngster Zeit durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaiser-  
gärten“ überplant wurde.

Gemäß den vorhandenen Nutzungen und Biotopstrukturen innerhalb der hier vorlie-  
genden Planungsfläche bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu er-  
örtern, dass der überwiegende Teil der Flächen einer starken anthropogenen Über-  
prägung und damit Entwertung im Bereich „Natur und Landschaft“ unterliegt. Diese  
weitgehende Entwertung begründet sich aus der ehemaligen Nutzung dieser Flä-  
chen als Betonwerk.

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

Im Norden bzw. Nordwesten, in einer Entfernung von ca. 140 m vom Plangebiet, be-  
findet sich das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“. Auswir-  
kungen hierauf sind durch die vorliegende Planung nicht erkennbar.

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich weder in einem amtlich festgelegten Überschwem-  
mungsgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet nach einem Hochwasserrisi-  
komanagementplan.

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

### 3. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

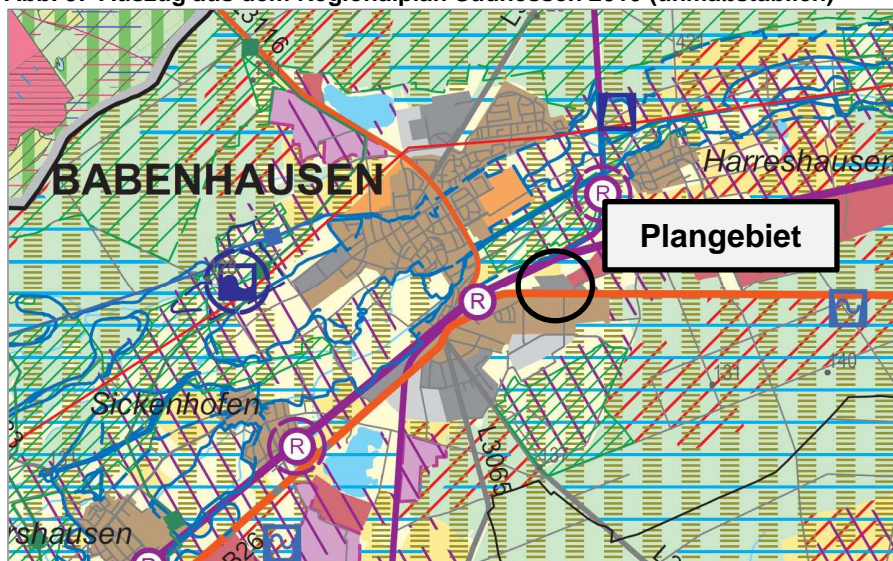
#### 3.1 Regionalplan Südhessen 2010

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

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

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

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



Quelle: Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

### 4. Bestehender Flächennutzungsplan

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

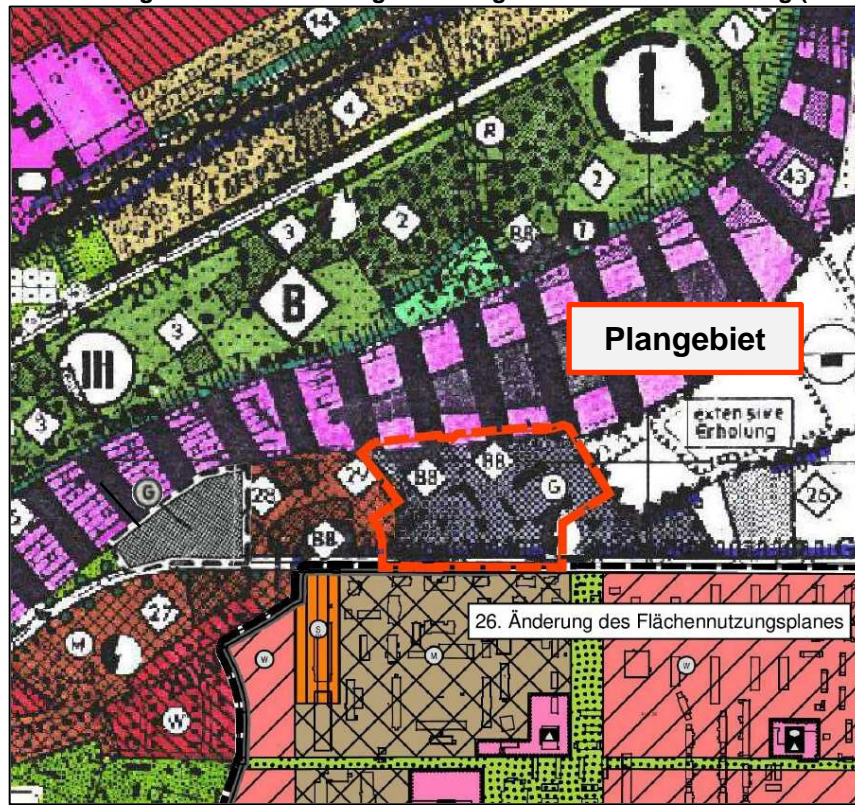
Zudem befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung folgende ergänzende Darstellungen:

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

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

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

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



Quelle: Stadt Babenhausen Flächennutzungsplan

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

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

## 5. Planung

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

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

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

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

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

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

Das Rechenzentrum besteht aus insgesamt drei baulichen Nutzungen:

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

die insgesamt als Sonderbaufläche - Rechenzentrum dargestellt werden.

Die Darstellung einer „Sonderbaufläche – Rechenzentrum“ gem. § 11 BauNVO kann den speziellen Anforderungen der geplanten Nutzung Rechnung tragen, anders als die in den §§ 2-10 BauNVO bestimmten Baugebietskategorien.

Die geplante Darstellung ist der nachfolgenden Abbildung 5 zu entnehmen:



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



Quelle: Stadt Babenhausen Flächennutzungsplan

Vor dem Hintergrund der Nachbarschaft zu den südlich der Aschaffenburger Straße geplanten Nutzungen insbesondere der „Allgemeinen Wohngebiete“ erfolgt darüber hinaus für das Plangebietes die Darstellung als „Fläche für Nutzungsbeschränkungen bzw. Schutzvorkehrungen“.

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

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

Da die Bodenbelastungen auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes vor einigen Jahren fachtechnisch untersucht wurden und kein weiterer Handlungsbedarf bei einer gewerblichen Nutzung besteht, ist kein weiterer Hinweis auf Bodenbelastungen mehr erforderlich.

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

## 6. Erschließung

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

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

## 7. Ver- und Entsorgung

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

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

## 8. Umweltprüfung

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

Die Umweltprüfung bzw. der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren als Anlage der Begründung beigefügt.

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

## 9. Städtebauliche Daten

Sonderbaufläche - Rechenzentrum

5 ha