

EINLADUNG

**zur 40. öffentlichen Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Klima- und Umweltschutz
am Dienstag, den 03.03.2026, um 19:30 Uhr**

Sitzungssaal des Rathauses

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Feststellung des Protokolls der Sitzung vom 03.02.2026
3. **Drucksache 5-0415/2026**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt
Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB
Abwägung über die während der Offenlagen gemäß § 3 Abs. 2, der Behörden- / Trägerbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in den Jahren 2020 / 2021 sowie während der Offenlage und Behörden- / Trägerbeteiligung im ergänzenden Verfahren in 2025 eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
4. **Drucksache 5-0413/2026**
Betriebserlaubnis mit Nebenbestimmungen für die Kindertagesstätte in Harpertshausen
5. **Drucksache 5-0414/2026**
Feuerwehr Langstadt: Ersatzneubau Fahrzeughalle und Umkleidebereich
Vergabe der Planungsleistungen der Leistungsphasen 4 bis 9
6. **Drucksache 5-0419/2026**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt
- Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“
7. Verschiedenes

Babenhausen, 23.02.2026

Freundliche Grüße


Wolfgang Heil
Ausschussvorsitzender



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
Der Magistrat	09.02.2026	5-0415/2026	2021 bis 2026

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Bebauungsplan „Kaisergärten“ in Babenhausen-Kernstadt

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

- **Abwägung über die während der Offenlagen gemäß § 3 Abs. 2, der Behörden- / Trägerbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in den Jahren 2020 / 2021 sowie während der Offenlage und Behörden- / Trägerbeteiligung im ergänzenden Verfahren in 2025 eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Den Beschlussempfehlungen zu den in der Abwägungstabelle (Anlage 0) dargestellten Stellungnahmen aus der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB (2020), der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB (2020 / 2021) und aus den entsprechenden Beteiligungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) bzw. § 4a (3) BauGB sowie aus der eingeschränkten erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit (2025) mit eingeschränkter erneuter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB wird zugestimmt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Kaisergärten“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Plankarten 1-3, Anlagen 1a-1c, jeweils in der Fassung vom 04.09.2025), rückwirkend zum 25.03.2021 als Satzung und die Begründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen:

Kostenübernahme durch die Konversionsgesellschaft Kaserne-Babenhausen mbH

Sachdarstellung:**Auswirkung auf bestehende Beschlüsse**

Die Beschlüsse zu DS 5-0479/2021 bzw. zu deren 1. und 2. Ergänzung sind durch das Urteil des Hessischen VGH zunächst als gegenstandslos anzusehen und sollen durch diese Vorlage und den entsprechenden Beschluss ersetzt werden.

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof hat am 21.01.2025 den drei zum Bebauungsplan „Kaisergärten“ anhängigen Normenkontrollklagen stattgegeben und den Bebauungsplan für unwirksam erklärt. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Stadt hat nach Erhalt der Urteilsbegründungen gegen die Nichtzulassung der Revision Beschwerden eingelegt, über die das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig noch nicht entschieden hat. Da die Urteile des VGH nicht rechtskräftig sind, ist der Bebauungsplan noch als wirksam anzusehen. Mit rechtskräftigem Beschluss vom 23.06.2025 (Az.: 4 B 288/25.N) hat der Verwaltungsgerichtshof einen Antrag auf Außervollzugsetzung des Bebauungsplans abgelehnt.

Beurteilung der Situation und Handlungsvorschlag:

Ziel der Stadt ist es, einen Baustopp in den Kaisergärten zu verhindern und die weitere Erteilung von Baugenehmigungen zu sichern. Hierzu muss der Bebauungsplan so schnell wie möglich neu in Kraft gesetzt werden. Daher wurde als gegenüber dem bereits in 2024 eingeleiteten Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan „Kaisergärten – Änderungsplan Nr. 1“ (DS 5-0310/2024) schnellere Lösung durch die StvV am 13.03.2025 ein ergänzendes Verfahren zur Fehlerbehebung im Aufstellungsverfahren des ursprünglichen Bebauungsplans gemäß § 214 Abs. 4 BauGB eingeleitet. Im ergänzenden Verfahren wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans an der Stelle wieder aufgegriffen, an der ein Fehler passiert ist. Alle nachfolgenden Verfahrensschritte sind zu wiederholen.

Der VGH rügte in der Urteilsbegründung, dass außerhalb des Plangebiets keine Gesamtlärbetrachtung (Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm) vorgenommen wurde, sowie dass im Sondergebiet Einzelhandel nach dem ursprünglichen Wortlaut der Festsetzung eine unzulässige zahlenmäßige Beschränkung von Vorhaben auf „einen“ Lebensmittelmarkt und „ein“ Café mit Backshop erfolgt sei (DS 5-0479/2021 sowie deren 1. + 2. Ergänzung).

Unabhängig von der noch offenen Frage, ob die Rechtsauffassung des VGH durch das BVerwG bestätigt werden wird, wurden die Planunterlagen im ergänzenden Verfahren vorsorglich wie folgt geändert und ergänzt:

- Eine Interpretation der Festsetzung zum Sondergebiet Einzelhandel als (nie beabsichtigte) zahlenmäßige Beschränkung von Vorhaben wird durch die Umformulierung der Festsetzung, konkret durch die Entfernung des der jeweiligen Nutzungsart vorangestellten unbestimmten Artikels „ein“ ausgeschlossen.
- Aufgrund einer in 2023 erfolgten Verkehrszählung (Büro Habermehl + Follmann) wurde in 2025 eine weitere Schalltechnische Untersuchung (TÜV Süd) erstellt, deren Gegenstand eine Gesamtlärbetrachtung der Bereiche im Verlauf der Ortsdurchfahrt der B 26 ist. Das Gutachten ermittelt und bewertet den Lärm aus Straßen- und Schienenverkehr und den Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben entlang der für die Erschließung der „Kaisergärten“ erforderlichen Straßenabschnitte.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus den Plankarten 1 bis 3 mit textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sowie Kennzeichnungen, Hinweisen, nachrichtlichen Übernahmen und Verfahrensvermerken einschließlich Begründung mit Umweltbericht, nach Einschätzung der Stadt wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen, Unterlagen und Fachgutachten, das städtebauliche Konzept, die zum Verständnis der Festsetzungen notwendigen DIN-Normen und Regelwerke sowie der Bekanntmachungstext

wurden im ergänzenden Verfahren vom 15.09.2025 bis einschließlich 17.10.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen wurden dabei gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB nur in Bezug auf die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und ihre möglichen Auswirkungen zugelassen.

Die öffentlichen und privaten Belange aus den Offenlagen und Behörden- / Trägerbeteiligungen Mitte 2020, Dez. 2020 / Jan. 2021 sowie nun auch aus 2025 sind unter- und gegeneinander erneut abzuwägen.

Vorgeschlagen wird, den Beschlussvorschlägen der überarbeiteten und ergänzten Abwägungstabelle (Anlage 0, Stand 30.01.2026) zuzustimmen und den im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB geänderten Bebauungsplan rückwirkend auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung des früheren Satzungsbeschlusses, d.h. zum 25.03.2021, erneut als Satzung zu beschließen sowie über die Begründung hierzu.

§ 214 Abs. 4 BauGB lässt die rückwirkende Inkraftsetzung eines im ergänzenden Verfahren geänderten Bebauungsplans ausdrücklich zu. Die Anordnung einer Rückwirkung liegt im Ermessen der Stadt. Es empfiehlt sich, eine Rückwirkung auf den 25.03.2021 anzuordnen, um sicherzustellen, dass den bereits erteilten Baugenehmigungen in den „Kaisergärten“ ein gültiger Bebauungsplan zugrunde liegt, auch wenn die Nichtzulassungsbeschwerden der Stadt gegen die VGH-Urteile vom 21.01.2025 vom BVerwG zurückgewiesen werden sollten. In diesem Fall wäre zwar der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung von Anfang an unwirksam, jedoch in seiner im ergänzenden Verfahren geänderten Fassung von Anfang an wirksam.

In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass eine rückwirkende Inkraftsetzung nicht den Grundsatz des Vertrauensschutzes verletzt, denn ein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass ein gerichtlich als fehlerhaft beanstandeter Bebauungsplan nach Fehlerbehebung nicht erneut erlassen wird, besteht nicht (BVerwG, Beschluss vom 07.11.1997 - 4 NB 48/96 – juris Rn. 16).

Hinweis 1: Die im ergänzenden Verfahren wie vorstehend vorgenommene Änderung der Festsetzung zum Sondergebiet Einzelhandel betrifft nicht die Grundzüge der Planung des B-Plans „Kaisergärten“. Diese bleiben unberührt.

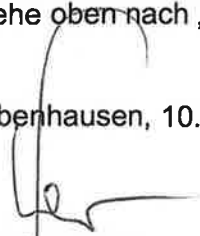
Hinweis 2: Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens ersetzt bzw. betrifft auch nicht das in 2024 eingeleitete Aufstellungsverfahren des B-Plans „Kaisergärten – Änderungsplan Nr. 1“ (DS 5-0310/2024). Das Aufstellungsverfahren erfolgt unabhängig von den Normenkontrollklagen bzw. von den Urteilen des VGH.

Hinweis 3: Die Anlagen 1-11 entsprechen denjenigen aus der eingeschränkten erneuten Offenlage, daher wurde auch die Nummerierung beibehalten.

Finanzielle Auswirkungen:

(siehe oben nach „Beschlussvorschlag“)

Babenhausen, 10.02.2026


Dominik Stadler
Bürgermeister

Anlagen: siehe als Anlage beigefügter Link



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
Der Magistrat	09.02.2026	5-0413/2026	2021 bis 2026

Betreff:

Betriebserlaubnis mit Nebenbestimmungen für die Kindertagesstätte in Harpertshausen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einen der folgenden Beschlussvorschläge gemäß Drucksache 5-0378/2025 1. Änderung zu fassen:

1. Die Rahmenkapazität im bestehenden Kindergarten wird auf eine gleichzeitige Betreuung von maximal 14 Kindern in der Altersspanne von 2 bis 6 Jahren reduziert.
2. Die Rahmenkapazität im bestehenden Kindergarten wird auf eine gleichzeitige Betreuung von maximal 6 Kindern in der Altersspanne von 1 bis 3 Jahren reduziert.
3. In Harpertshausen wird eine neue Kindertagesstätte mit zwei altersgemischten Gruppen geplant und gebaut.
4. Der Kindergarten in Harpertshausen wird geschlossen und die Kinder können in anderen Kindertagesstätten in Langstadt und Hergershausen betreut werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel für die Beschlussvorschläge 1., 2. und 4. sind im Budget 6 eingeplant.

Die Mittel für den Beschlussvorschlag 3. müssen im Budget 16 im Jahr 2027 eingeplant werden.

Sachdarstellung:

Die Drucksache 5-0378/2025 1. Änderung Betriebserlaubnis mit Nebenbestimmung für die Kindertagesstätte in Harpertshausen wurde am 13.11.2025 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen beschlossen.

Folgende Beschlusspunkte waren Inhalt:

1. Es wird angestrebt, auch in Zukunft für den Stadtteil Harpertshausen eine für Eltern und Kinder im Vorschulalter gute und verlässliche Betreuung sicherzustellen.
2. Zur Sicherstellung einer Betriebserlaubnis über den 31. 07. 2027 hinaus, prüft der Magistrat die geforderte Reduzierung der Rahmenkapazität und informiert die Stadtverordnetenversammlung über die Anzahl der maximalen Betreuungsplätzen.
3. Auf Basis dieser neuen Rahmenkapazität legt der Magistrat einen wirtschaftlichen Vergleich alt/neu vor.
4. Für einen eventuellen Neubau legt der Magistrat ein Konzept für eine zweigruppige Kita, analog der Kita Regenbogen in Langstadt, vor.
5. Es wird angestrebt, den Bedarf an U 3 und Ü 3 – Plätzen für die Stadtteile Langstadt, Harpertshausen, Sickenhofen und Hergershausen innerhalb dieser Kitas abzudecken.
6. Dies gilt ebenso für die Kernstadt, Harreshausen und die Kaisergärten.
7. Der Magistrat erarbeitet eine Simulation der erforderlichen Belegungszahlen der Kitas in Langstadt, Harpertshausen, Sickenhofen und Hergershausen (Neubau) für die Jahre 2026 - 2030 aufgrund der durchschnittlichen Geburtenzahlen der letzten 5 Jahre – getrennt nach U 3 und Ü 3.
8. Nach Vorlage aller Informationen entscheidet die Stadtverordnetenversammlung
 - a. Ob die Rahmenkapazität im bestehenden Kindergarten reduziert wird.
 - b. Ob ein Neubau in Harpertshausen geplant werden soll.
 - c. Ob der Kindergarten in Harpertshausen geschlossen wird und die Kinder die Kindertagesstätten in Langstadt und Hergershausen besuchen können.

Beschlusspunkt 1:

Kein Auftrag an den Magistrat.

Beschlusspunkt 2:

Die in der Nebenbestimmung zur Betriebserlaubnis benannte alternative Reduzierung wurde beim Fachbereich Familienberatung und Kinderbetreuung des Landkreises angefragt. Nach fachlicher Einschätzung, unter Berücksichtigung der räumlichen Gegebenheiten sowie der personellen Situation in der Kita Harpertshausen, hält der LK eine gleichzeitige Betreuung von maximal 14 Kindern in der Altersspanne von frühestens 2 bis 6 Jahren über den 31.07.2027 hinaus für vertretbar.

Laut Stellungnahme des LK wäre auch eine reine U3 Betreuung in der Altersspanne 1-3 Jahren und einer Gruppengröße von maximal 10 Kindern denkbar. Jedoch kann aufgrund der Schlafräumgröße nur bis zu 6 Kindern gleichzeitig ein Schlafplatz angeboten werden.

Bei der Zusammensetzung der max. 14 Kinder in der Altersspanne von 2-6 Jahren ist dem Bedürfnis nach Ruhe und Schlaf nachzukommen. Die Gruppenzusammensetzung ist somit Aufgabe der Einrichtungsleitung, die ein besonderes Augenmerk auf das Schlafbedürfnis zu legen hat.

Siehe Anlage „Stellungnahme LK zur BE_Kita Harpertshausen Dezember 2025“

Beschlusspunkt 3:

Mit der aktuellen Rahmenkapazität von 16 Kindern (altersgemischt) im Alter von 1-6 Jahren belaufen sich die Kosten jährlich auf ca. 211.000,00 € inklusive Betriebskostenzuschuss, Miete und Nebenkosten.

Variante altersgemischte Gruppe mit 14 Kindern

Mit der neuen Rahmenkapazität von 14 Kindern (altersgemischt) im Alter von 2-6 Jahren belaufen sich die Kosten jährlich auf bis zu ca. 208.000,00 € inklusive Betriebskostenzuschuss, Miete und Nebenkosten. Der Wert variiert je nach Anzahl der U3 Kinder. In dieser Variante werden 6 Kinder in U3 und 8 Kinder in Ü3 berücksichtigt.

Variante 6 Kinder U3

Mit der neuen Rahmenkapazität von 6 Kindern (reine U3 Betreuung) im Alter von 1-3 Jahren belaufen sich die Kosten jährlich auf ca. 148.000,00 € inklusive Betriebskostenzuschuss, Miete und Nebenkosten.

Variante Überleitung Kita Hergershausen

Für die Kita Hergershausen zeigen die Prognosen freie Kapazitäten, die eine vollständige Überleitung der Kinder aus der Kita Harpertshausen ermöglichen würde. Mit dieser Überleitung der Kinder und des Personals der Kita Harpertshausen in die Kita Hergershausen entfallen der Betriebskostenzuschuss, Miete und Nebenkosten für die Kita Harpertshausen. Dies sind ca. 211.000,00 € pro Jahr.

Siehe Anlage „Konsolidierung wirtschaftlicher Vergleich BE Kita Harpertshausen“

Beschlusspunkt 4:

Der überschlägige Kostenrahmen, Stufe 1. nach DIN 276, erste grobe Kostenvorgabe zur Orientierung unter Verwendung des Baukostenindex BKI aus 2020 ergibt für eine 2-gruppige Kita eine Schätzung von ca. 2,3 Mio. Euro (bei 2/3 der Ermittlungen einer 3-gruppigen Kita ~ 3,45 Mio.).

Hierbei ist festzuhalten, dass die Rückrechnung von einer 3-gruppigen auf eine 2-gruppige Kita in Ansatz gebracht wird. Das Verhältnis aus notwendiger Peripherie für 2 Gruppenräume verglichen zu 3, 4, 5 und mehr Räumen ist am ungünstigsten.

Darüber hinaus enthält diese Einschätzung nicht die Kostengruppe 100 (Grundstück, Erwerb mit allen Nebenkosten und Untersuchungen). Des Weiteren sind mögliche Erhöhungen bzw. Steigerungen von Baupreisen nicht berücksichtigt.

Beschlusspunkt 5:

Kein Auftrag an den Magistrat

Beschlusspunkt 6:

Kein Auftrag an den Magistrat

Beschlusspunkt 7:

Die gewünschte Simulation ergab, dass in Zukunft ausreichend Betreuungsplätze in den vier Stadtteilen zur Verfügung gestellt werden können.

Betriebserlaubnisse Kita Harpertshausen, Neubau Hergershausen, Waldkita und KTHP

U3 = 51 Betreuungsplätze

Ü3 = 240 Betreuungsplätze

Betriebserlaubnisse Neubau Hergershausen, Waldkita und KTHP

U3 = 45 Betreuungsplätze

Ü3 = 230 Betreuungsplätze

Hierbei sind die Versorgungsquoten von 100% bei Ü3 und 50% bei U3 berücksichtigt.

In den beigefügten Diagrammen zur Prognose der Geburtenentwicklung ist die Trendlinie für alle vier Stadtteile sinkend.

Siehe Anlage „Simulation Prognose 2026-2030“

Finanzielle Auswirkungen:

Die Mittel für die Beschlussvorschläge 1., 2. und 4. sind im Budget 6 eingeplant.

Die Mittel für den Beschlussvorschlag 3. müssen im Budget 16 im Jahr 2027 eingeplant werden.

Babenhäusen, 10.02.2026

Dominik Stadler
Bürgermeister

Anlagen

- Stellungnahme LK zur BE_Kita Harpertshausen Dezember 2025
- Konsolidierung wirtschaftlicher Vergleich BE Kita Harpertshausen
Simulation Prognose 2026 - 2030



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
Der Magistrat	09.02.2026	5-0414/2026	2021 bis 2026

Betreff:

**Feuerwehr Langstadt: Ersatzneubau Fahrzeughalle und Umkleidebereich
Vergabe der Planungsleistungen der Leistungsphasen 4 bis 9**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Prüfung der Kostenansätze und die Abstimmung der Planung mit der FFW Langstadt entsprechend Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2025 ist erfolgt.
2. Der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) für den Ersatzneubau von Fahrzeughalle und Umkleidebereich der Freiwilligen Feuerwehr Langstadt (Anlagen 1 bis 4) **wird zugestimmt.**
3. Der Kostenberechnung nach DIN 276 zur Planung von zigmo engineering mit Gesamtkosten von netto 2.759.790,53 € somit 3.284.150,74 € inklusive 19% Umsatzsteuer (Anlage 5) **wird zur Kenntnis genommen.**
4. Die Planungsleistungen für die Leistungsphasen 1 – 9 werden gemäß Zusammenstellung Kostengruppe 700 (Anlage 6) für die Kostengruppen 730 Objektplanung mit netto 227.702,00 € und 740 Fachplanung 232.529,83 € somit in Summe netto 460.231,83 € und 547.675,88 € inkl. 19% Umsatzsteuer, an den Generalplaner zigmo engineering vergeben.
5. Der Erbringung der Leistungsphase 4 und damit dem Einreichen des Bauantrags wird zugestimmt.
6. Die Gesamtkosten in Höhe von 3.284.150,74 € inklusive 19% Umsatzsteuer werden in den Haushalten der Jahre 2026 und 2027 eingeplant.

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtprojektkosten von 3.284.150,74 € inklusive 19% Umsatzsteuer, darin enthalten die Planungskosten in Höhe von 547.675,88 € inkl. 19% Umsatzsteuer.

Sachdarstellung:

Überarbeitete Vorlage zur Ursprünglichen Vorlage vom Drucksache M-01102/2025 aus der Sitzung vom 20.10.2025.

Im Rahmen der Beratung zur Drucksache 5-0390/2025 Feuerwehr Langstadt: Ersatzneubau Fahrzeughalle und Umkleidebereich Vergabe der Planungsleistungen der Leistungsphasen 4 bis 9 wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2025 auf der Grundlage des Änderungsantrags der CDU vom 25.11.2025 beschlossen:

- 1. Die Drucksache 5-0390/2025 wird zur Plausibilitätsprüfung an den Magistrat zurückgegeben.**
- 2. Nach erfolgter Prüfung durch den Fachbereich Hochbau wird die Planung mit der freiwilligen Feuerwehr abgestimmt und**
- 3. dem Bau- und Finanzausschuss zur erneuten Beratung und anschließender Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.**
- 4. Die im Investitionsplan 2026ff eingestellten Summen bleiben unverändert bestehen.**

Zu 2 Prüfung und Abstimmung der Planung:

Die Plausibilitätsprüfung durch den Fachbereich Hochbau ist erfolgt, der Geschäftsführer des Generalplaners zigmo engineering, Herr Nicola Ludwig, steht ergänzend zur detaillierteren Erläuterung der Preisansätze in der Kostenberechnung zur Verfügung und ist zu den entsprechenden Terminen anwesend.

Die Abstimmung der Planung mit der FFW Feuerwehr fand am 29.01.2026 statt, das Protokoll der Abstimmung ist als Anlage beigelegt.

Darstellung der Situation:

Aufgrund von Mängeln aus der Prüfung der Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Langstadt durch den Technischen Prüfdienst (TPH) und die Unfallkasse Hessen (UKH) und der Notwendigkeit die Fahrzeughalle konform der DIN 14092 (Planung von Feuerwehrhäusern) für ein neues Fahrzeug zu erweitern, wurde im 4. Quartal 2023 die Planungsleistung im Rahmen einer Verhandlungsvergabe ohne Teilnahmewettbewerb gemäß § 12 UVgO ausgeschrieben.

Gefordert war die Neustrukturierung der in der Prüfung bemängelten Umkleide- und Sanitärsituation, insbesondere Erweiterung der Flächen sowie Schaffung getrenntgeschlechtlicher Umkleide- und Sanitärbereiche; Schaffung von 3 Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge als Ersatz nicht normgerechter vorhandener Stellplätze, weiterer Anhängerstellplatz, unter Berücksichtigung der flächen- und organisationsablaufbedingten Anforderungen, insbesondere auch hinsichtlich Verkehrswege bei Einsatzsituationen.

Im Vergabeverfahren waren zur rechnerischen Vergleichbarkeit der Honorarangebote für die Leistungen Gebäudeplanung, Technische Ausrüstung und Tragwerksplanung, ohne konkrete Planungen bis zur Vorlage einer Kostenschätzung nach DIN 276 anrechenbaren Kosten von netto 530.000 € und zunächst somit rechnerisch Projektkosten von ca. 900.000 € angesetzt worden.

Mit Beschluss des Magistrats vom 05.02.2024 (Drucksache M-0755/2024) wurde der Generalplaner Bietergemeinschaft zigmo engineering Aschaffenburg GmbH, als Ergebnis der Ausschreibung der Planungsleistung stufenweise mit den Leistungsphasen 1-9 der HOAI, mit einer Auftragssumme von 130.286,64 € netto, somit 155.041,10 € inkl. 19% Umsatzsteuer beauftragt.

Die Planungsergebnisse der Leistungsphasen 1 + 2 (Grundlagenermittlung + Vorentwurf) wurden in einer Sitzung am 15.08.2024 der Freiwilligen Feuerwehr Langstadt von Generalplaner und Verwaltung vorgestellt. Die Kostenschätzung nach DIN 276 zur vorgestellten Planung, die die Anforderungen der DIN 14092 erfüllte, betrug 1,82 Mio.

Für den Haushalt 2025 wurden dementsprechend Gesamtkosten von 1,8 Mio. € für die Jahre 2024, 2025 und 2026 angemeldet und im Haushaltsplan angesetzt.

Als Ergebnis der Rückmeldungen der Feuerwehr zum vorgestellten Konzept, die grundsätzlich sehr positiv war, wurden verschiedene praxisorientierte Vorschläge der Feuerwehr zu Veränderungen und Vergrößerungen von Flächen, Gebäudevolumen, Gebäudeanordnungen und Gebäudeformen insbesondere von zusätzlichen Lagerflächen in der Vorentwurfsplanung des Gebäudes in Varianten bis ins 2. Quartal 2025 intensiv weiter planerisch überprüft und die entsprechenden Kostenschätzungen im Bereich von 2,3 Mio. € bis 2,9 Mio. € erstellt. Bodengutachten, Vorplanung der Freianlage, Tragwerksplanung, Brandschutz und Bauphysik wurden erstellt, Abstimmungen mit UKH und TPH erfolgten parallel.

Für die kostengünstigste Gebäudevariante mit den geringsten Eingriffen in das Bestandsgebäude und damit freistehendem Neubau von Fahrzeughalle und Umkleide wurde nach Klärung der Volumen- und Flächenanforderungen im 3. Quartal die Leistungsphasen 1-3 für die technischen Anlagen mit der Leistungsphase 3 von Gebäude- und Freianlagenplanung, Bauphysik und Tragwerksplanung zusammengeführt und die Kostenberechnung nach DIN 276 mit einem Kostenvolumen von 3.284.150,74 € inklusive 19% Umsatzsteuer erstellt.

Beurteilung der Situation und Handlungsempfehlung:

Nach Prüfung der Kostenansätze und der ergänzenden Erläuterung der Kostenansätze durch den Geschäftsführer des Generalplaners zigmo engineering, Herrn Nicola Ludwig, und Abstimmung der Planung mit der FFW Langstadt werden Kostenansätze und Planung weiterhin als kostengünstigste und technisch sinnvolle Lösung zur Beseitigung der aufgezeigten Mängel und Problemstellungen beurteilt.

Die Flächen- und Volumenansforderungen nach DIN 14092 und die wichtigsten Notwendigkeiten der Freiwilligen Feuerwehr Langstadt für einen freistehenden Neubau der Fahrzeughalle mit Umkleidebereich sind mit der vorliegenden Entwurfsplanung erfüllt und stellen die günstigste Möglichkeit dar die Anforderungen umzusetzen.

Die Kostenberechnung nach DIN 276 als zentraler Bestandteil der Leistungsphase 3 beträgt unter Berücksichtigung der Anforderungen der Flächen und Anfahrbarkeit ein Gesamtvolumen von 3.284.150,74 € inklusive 19% Umsatzsteuer und kann in der Planungsphase nicht reduziert werden.

Durch die Zustimmung zum Abschluss der Leistungsphase 3, die Freigabe der Leistungsphase 4 (Bauantrag) und die Beauftragung der Leistungsphasen 5 bis 7 während der Bearbeitung des Bauantrags durch die Bauaufsicht ermöglichen, dass voraussichtlich in der 1. Jahreshälfte 2026 nach Vorliegen der Ausschreibungsergebnisse die Baufreigabe erfolgen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel für die Planung des Erweiterungsbau Feuerwehr Babenhausen in Höhe von 547.675,88 € inkl. 19% Umsatzsteuer sowie erste Umsetzungsschritte stehen unter der Investitionsnummer 1803050-04 Neubau Feuerwehrfahrzeughalle Langstadt im Budget 16, zur Verfügung.

Ein Antrag auf Bezuschussung der Maßnahme durch das Land Hessen wird gestellt.

Auf der Grundlage der Kostenberechnung mit Gesamtkosten in Höhe von 3.284.150,74 € inklusive 19% Umsatzsteuer werden die Mittelanmeldungen für die Haushalte 2026 und 2027 angepasst.

Nach Vorlage des Kostenanschlags voraussichtlich in 2026 muss die Mittelanmeldung für die Umsetzung der Maßnahme für 2027 angepasst werden.

Gesamtprojektkosten von 3.284.150,74 € inklusive 19% Umsatzsteuer, darin enthalten die Planungskosten in Höhe von 547.675,88 € inkl. 19% Umsatzsteuer.

Babenhausen, 10.02.2026



Dominik Stadler
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 - Freiflächenplan
- Anlage 2 - Grundriss
- Anlage 3 – Ansichten
- Anlage 4 – Schnitt
- Anlage 5 – Kostenberechnung
- Anlage 6 – Kostenberechnung KG 700
- Anlage 7 – Protokoll Abstimmung Planung FFW Langstadt



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)	Wahlperiode
Der Magistrat	16.02.2026	5-0419/2026	2021 bis 2026

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Bebauungsplan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ in der Kernstadt

- Beschluss zur Ausnahme von Beschluss 5-0327/2024

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB: B-Plan „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Zur Ermöglichung einer zeitnahen Entwicklung auf dem Areal beschließt die Stadtverordnetenversammlung eine Ausnahme vom Beschluss 5-0327/2024.
2. Zur Entwicklung eines Rechenzentrumscampus sowie kleinteiligen Gewerbeflächen beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung eines städtebaulichen Angebotsbebauungsplan mit Vorhabenbezug für den östlichen Bereich des Aumovio Grundstücks nördlich der VDO-Straße und westliche der Seligenstädter Straße.
3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Nordöstlich der VDO-Straße 2026“
4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 26,7 ha und beinhaltet die folgenden Grundstücke (Anlage 1):
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 256/25 teilweise (VDO-Straße)
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 235/9 teilweise
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 235/8
 - Babenhausen, Flur 4, Flurstück 274/2 teilweise (Seligenstädter Straße)
 - Babenhausen, Flur 28, Flurstück 3 teilweise (Seligenstädter Straße)
 - Babenhausen, Flur 28, Flurstück 1/4
 - Babenhausen, Flur 28, Flurstück 1/5
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 124 teilweise
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 103
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 104
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 105
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 106
 - Babenhausen, Flur 6, Flurstück 107

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die VDO-Straße und im Osten durch die Seligenstädter Straße begrenzt.

5. Ziele des Bebauungsplans sind die Entwicklung eines Rechenzentrumscampus sowie kleinteiligen Gewerbeflächen auf dem Areal der Aumovio GmbH sowie deren Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, am nördlichen Stadteingang.
6. Die verkehrliche Erschließung hat über eine Anbindung an die VDO-Straße zu erfolgen, eine untergeordnete Anbindung erfolgt an der Seligenstädter Straße.
7. Das Verfahren wird als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.
8. Sollten sich bei der Planung Abweichungen an den vorstehend beschriebenen Geltungsbereichen als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. über die öffentliche Auslegung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren inklusiver aller fachgutachterlicher Leistungen.

Sachdarstellung:

Aktuelle Beschlusslage:

Am 12.12.2024 hat die STVV beschlossen (**DS 5-0327/2024, Punkt 3**), dass vorliegende und eingehende Anträge auf Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, sofern ihr Ziel die Bebauung des Außenbereichs ist, bis zum Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplans zurückgestellt werden.

Begründung:

Um die Stadt Babenhausen als Gewerbestandort zu stärken, zukunftsfähig zu gestalten und das Defizit in der lokalen Wirtschaftsstruktur und -diversität auszugleichen, ist die Stadt Babenhausen immer um die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bemüht. Die vorhandenen Gewerbeflächen im Stadtgebiet sind jedoch größtenteils entweder bereits belegt oder nicht verfügbar.

Nach dem bevorstehenden Abzug der Aumovio GmbH von den vorliegenden Flächen soll die Chance genutzt werden, die Flächen zukunftssicher neu zu regeln und das Areal als Gewerbestandort für Babenhausen zu sichern. Für die gewerbliche (Weiter-) Entwicklung der Stadt – und damit auch ihres Arbeitsplatzangebots, ihre Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort sowie ihre finanzielle Stabilität – ist es erforderlich, weitere Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln bzw. neu zu erschließen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 267.383 m² (ca. 26,7 ha) und liegt am nördlichen Rand der Stadt Babenhausen. Es ist größtenteils durch bestehende gewerbliche Nutzungen geprägt. Es ist über die VDO-Straße und die Seligenstädter Straße vollständig erschlossen und befindet sich teilweise in der Flur 4 (Flurstücke 256/25 tlw. und 235/8), teilweise in der Flur 6 (Flurstücke 103, 104, 105, 106 und 107) sowie teilweise in der Flur 28 (Flurstücke 1/4 und 1/5) (siehe Abbildung 1), sowie den angrenzenden Straßenräumen der VDO-Straße und der Seligenstädter Straße.

Im Süden und Osten schließen jenseits der Verkehrsflächen öffentliche Grünflächen an und trennen das Plangebiet räumlich von den Siedlungsgebieten der Stadt Babenhausen. Im Westen grenzt an das Plangebiet ein Gewerbebetrieb für Fahrzeugtechnik an. Direkt anschließend an den Gewerbebetrieb befindet sich ein Baggersee. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich zudem eine ehemalige Gärtnerei im Außenbereich. Nördlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der AUMOVIO Germany GmbH und ist überwiegend mit großvolumigen Gewerbestrukturen aus dem Bereich der Fahrzeugtechnik bebaut. Die Bestandsgebäude wurden teilweise bereits in den 1960er-Jahren errichtet. Lediglich ein kleiner Bereich im Norden und Nordwesten des Plangebietes ist bislang unbebaut und besteht teilweise aus Waldflächen. Die bestehenden Gewerbegrundstücke sowie der unbebaute Teilbereich des Plangebietes sollen vollständig in das Eigentum eines Investors für einen Rechenzentrumscampus übergehen, womit die Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Mit dem Investor bietet sich die Gelegenheit, das große Potenzial dieser für die Stadt Babenhausen bedeutenden Flächen für die Zukunft zu sichern, zu nutzen und zeitnah zu entwickeln.

Aus diesem Grund wird eine Ausnahme zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.12.2024 (DS 5-0327/2024, Punkt 3) angestrebt, um auf der derzeit gewerblich genutzten Fläche auch weiterhin einen Gewerbestandort für die Stadt Babenhausen zu sichern.

Das Planungsvorhaben:

Das Plangebiet soll zu einem großen Teil mit einem Rechenzentrumscampus bebaut werden (siehe Anhang 2). Das Vorhaben umfasst den Neubau eines hochmodernen Rechenzentrumscampus, ergänzt durch zugehörige Bürogebäude sowie die für den Betrieb eines Rechenzentrumscampus erforderlichen Notstromgeneratoren. Für die ordnungsgemäße Funktion der Notstromgeneratoren ist die Errichtung von Schornsteinen erforderlich. Darüber hinaus ist im östlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines Umspannwerks zur Sicherstellung der Stromversorgung des Rechenzentrumscampus geplant.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll eine Fläche für die Errichtung kleinteiliger, lokaler Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Neben der Schaffung von gewerblichen Bauflächen für lokale Unternehmen, soll hierdurch ein Abstand zwischen dem geplanten Rechenzentrumscampus und den südlich und südöstlich angrenzenden Siedlungsgebieten planungsrechtlich gesichert werden.

Das Vorhaben dient der Stärkung der flächenhaften Digitalisierung und leistet einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Babenhausen sowie der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main.

Städtebauliche Grundlagen

Im Regionalplan Südhessen 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Babenhausen als Unterzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen. Der Ordnungsraum ist geprägt durch eine hohe Zahl und Dichte von Einwohnern, Arbeitsplätzen, Bebauung und Verkehr sowie einer hohen Entwicklungsdynamik. Dabei müssen die aus dem internationalen Standortwettbewerb resultierenden Anforderungen berücksichtigt werden. In dem Ordnungsraum soll ein bedarfsgerechtes und mit ökologischen Erfordernissen abgestimmtes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung, Verlagerung und Erweiterung gewerblicher Unternehmen in geeigneten zentralen Orten vorgehalten werden. Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2010 größtenteils als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes ist als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung dargestellt (siehe Anhang 3). Auch der in Aufstellung befindliche Entwurf des Regionalplans 2024 sieht im aktuellen Stand eine Ausweisung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand, bzw. Planung vor.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.09.1999 und 06.04.2000 weist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche aus. Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes innerhalb des Plangebietes gilt somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen entwickelt und entspricht gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen des Regionalplans Südhessen. (siehe Anhang 4).

Innerhalb des Plangebietes gibt es keinen Bebauungsplan. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich prinzipiell nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich. Der Baubestand wurde seit den 1960er Jahren jedoch auf Basis des § 34 BauGB genehmigt.

Für die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Errichtung eines Rechenzentrumscampus ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplans erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden u. a. Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Grünordnung erarbeitet.

Die Flächen im nördlichen Teil des Plangebietes, die gemäß § 2 Hessischem Waldgesetz (HWaldG) als Wald zu beurteilen sind, sollen als Waldflächen erhalten bleiben und dementsprechend auch als Waldflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Flurstücke 103, 104, 105, 106 und 107 der Flur 6 befinden sich vollständig innerhalb des Vogelschutzgebietes Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Im Südwesten grenzt das FFH-Gebiet Nr. 6019-305 „VDO-Siemens Betriebsgelände nördlich Babenhausen“ an das Plangebiet an. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes III B.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB unter Berücksichtigung u.a. von Umwelt-, Immissions-, Verkehrs- und Klimaschutzbelangen sowie die Gewährleistung von Planungssicherheit für die Beteiligten.

Die nachfolgend aufgelisteten Fachgutachten sollen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erarbeitet werden:

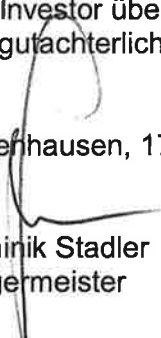
- Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- FFH-Verträglichkeitsprüfung
- Schallschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Fachbeitrag Wasserwirtschaft
- Klimagutachten
- Bodengutachten
- Weitere Gutachten nach Erfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nordöstlich der VDO-Straße 2026“ erfolgt als städtischer Angebotsbebauungsplan mit Vorhabenbezug im zweistufigen Regelverfahren. Die Stadt Babenhausen ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Trägerin der Planungshoheit.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Investor übernimmt die Kosten für das Bebauungsplanverfahren inklusiver aller fachgutachterlicher Leistungen.

Babenhausen, 17.02.2026


Dominik Stadler
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
- Anlage 2: Unverbindlicher Planungsstand Rechenzentrumscampus (Stand 12.02.2026)
- Anlage 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
- Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen