

EINLADUNG

zur **51. öffentlichen Sitzung**
des **Hauptausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Beschäftigung**
gemeinsam mit alle Ortsbeiräten
am **Donnerstag, den 06.11.2025, um 19:30 Uhr**

Sitzungssaal des Rathauses

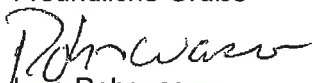
Sollte die Tagesordnung bis 22.30 Uhr nicht vollständig abgehandelt sein, wird die Sitzung unterbrochen und am Montag, den 10.11.2025 um 19.30 Uhr fortgesetzt.

Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung
2. Feststellung des Protokolls der Sitzung vom 30.10.2025
3. **Drucksache 5-0392/2025**
Forstwirtschaftsplan 2026
4. **Drucksache 5-0393/2025**
Entwurf Haushaltssatzung mit Anlagen 2026, Investitionsplan 2026 und Investitionsprogramm 2027 - 2029 und das Haushaltssicherungskonzept 2027 - 2029
5. **Drucksache 5-0391/2025**
Erhöhung der Grundsteuer B durch Hebesatzsatzung
6. **Drucksache 5-0378/2025 1. Änderung**
Betriebserlaubnis mit Nebenbestimmung für die Kindertagesstätte in Harpertshausen
7. **Drucksache 5-0390/2025**
Feuerwehr Langstadt: Ersatzneubau Fahrzeughalle und Umkleidebereich
Vergabe der Planungsleistungen der Leistungsphasen 4 bis 9
8. **Drucksache 5-0389/2025**
Bauleitplanung der Stadt Babenhausen
Satzung gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 Abs. 1 und 2 BauGB über die erneute Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“
9. Verschiedenes

Babenhausen, 24.10.2025

Freundliche Grüße


Ingo Rohrwasser
Ausschussvorsitzender



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum
Der Magistrat	13.10.2025

Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small>	Wahlperiode
5-0392/2025	2021 bis 2026

Betreff:

Forstwirtschaftsplan 2026

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Forstwirtschaftsplan 2026.

Finanzielle Auswirkungen:

Geplanter Überschuss im ordentlichen Ergebnis 2026 195.100 Euro

Sachdarstellung:

Anbei wird der Forstwirtschaftsplan für das Jahr 2026 von Hessen Forst vorgelegt.

Im Jahr 2025 lag der Schwerpunkt noch auf der Markierung der Habitatbäume, um die Bedingungen für die KLAAM-Prämie zu erfüllen und es wurde ein reduzierter Holzeinschlag vorgenommen.

In 2026 wird wieder mit der „normalen Holzmenge“ gearbeitet. Es sollen verstärkt die jungen Bestände gepflegt und die alten Waldabteilungen geschont werden. Der Grund hierfür ist, dass die geplante Naturverjüngung der alten Bestände durch den Wurzelfraß der Maikäferengerlinge und der Konkurrenz der amerikanischen Kermesbeere verhindert wird. Neue Pflanzungen wurden aus diesem Grund ebenfalls nicht geplant.

Des Weiteren wird weiterhin in allen Waldbeständen ein hoher Anteil an kranken und abgestorbenen Bäumen geerntet werden. Dies ist immer noch die Folge der Hitze- und Trockenjahre 2018 - 2022. Da die Baumart Buche hierbei besonders stark betroffen ist, wird man hier unter dem Hiebssatz der Forsteinrichtung bleiben müssen um die Nachhaltigkeit sicher zu stellen.

Der Holzmarkt mit derzeit stabilen Preisen auf hohem Niveau, sollte das geplante Ergebnis möglich machen. Eine Verschiebung von der Aufarbeitung im Lohn und der Selbstwerbung durch die Holzvermarktungsorganisation ist dabei ergebnisneutral.

Bei der Verkaufsart "Selbstwerbung" übernimmt der Käufer selbst die Holzerntekosten. Die Stadt zahlt nicht die Harvesterkosten und erhält aber gleichzeitig auch nur einen geringeren Verkaufspreis.

Der Forstwirtschaftsplan sieht für das Jahr 2026 einen Überschuss in Höhe von rund 195.100 Euro netto vor interner Leistungsverrechnung vor.

Seit dem 01.01.2023 unterliegt der Forstbereich der Stadt Babenhausen der Regelbesteuerung (§ 24 UstG und §19 Abs.3 UstG).

Finanzielle Auswirkungen:

Geplanter Überschuss im ordentlichen Ergebnis 2026 rd. 195.100 Euro

Babenhausen, 24.10.2025

Dominik Stadler
Bürgermeister



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum
Der Magistrat	13.10.2025

Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small>	Wahlperiode
5-0393/2025	2021 bis 2026

Betreff:

**Entwurf Haushaltssatzung mit Anlagen 2026, Investitionsplan 2026 und
Investitionsprogramm 2027 - 2029 und das Haushaltssicherungskonzept 2027 - 2029**

Beschlussvorschlag:

Über folgende Punkte ist getrennt und in vorgegebener Reihenfolge abzustimmen:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. Investitionsplan 2026 und Investitionsprogramm 2027 - 2029
2. Haushaltssicherungskonzept 2027 - 2029
3. Haushaltssatzung 2026 mit Anlagen

unter Berücksichtigung der zuvor beschlossenen Änderungen.

Sachdarstellung:

Anbei wird der Investitionsplan 2026 und Investitionsprogramm 2027 – 2029, das Haushalts-sicherungskonzept 2027 - 2029 sowie die Haushaltssatzung mit Anlagen 2026 vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ordentliche Erträge	48.981.742 Euro
Ordentliche Aufwendungen	52.830.215 Euro
Fehlbetrag in Höhe von	3.848.473 Euro

Babenhausen, 24.10.2025


Dominik Stadler
Bürgermeister



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum
Der Magistrat	13.10.2025

Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small>	Wahlperiode
5-0391/2025	2021 bis 2026

Betreff:

Erhöhung der Grundsteuer B durch Hebesatzsatzung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorliegenden Entwurf der Hebesatzung über die Festsetzung der Steuersätze für Grund- und Gewerbesteuer zum 01.01.2026.

Sachdarstellung:

Im Vorfeld der Beschlussfassung über den Haushalt 2026 muss eine ausreichende wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als Voraussetzung für eine mögliche Haushaltsgenehmigung vorhanden sein. Dies betrifft die Erwirtschaftung von Zinsen und Tilgung für Darlehen, die aus dem anstehenden Investitionsbedarf resultieren und die gesetzlich vorgegebene Vermeidung von Belastungen aus Liquiditätskrediten.

Durch die seit Jahren erheblich steigenden Mehraufwendungen im Bereich der Kinderbetreuung, der weiter steigenden Steuermehraufwendungen einschließlich der Aufwendungen aus gesetzlichen Umlageverpflichtungen und der seit 2022 allgemeinen Preis- und Kostenentwicklung ist eine Erhöhung in der Grundsteuer B bei einer Größenordnung um 350 Prozentpunkten unumgänglich.

Eine Hebesatzung wird als Kommunale Satzung nach § 5 HGO erlassen. Es ist keine Genehmigung durch die Kommunalaufsicht und keine öffentliche Auslegung notwendig. Die Satzung muss öffentlich bekanntgegeben werden. Die künftigen Haushaltssatzungen müssen einen Verweis auf die Hebesatzsatzung sowie eine nachrichtliche Wiedergabe der Hebesätze beinhalten.

Grundsteuer B

Die Grundsteuer B hat im Gegensatz zur Gewerbesteuer den gewichtigen Vorteil, dass sie nicht konjunkturanfällig und somit zuverlässig prognostizierbar ist. Sie fließt stetig und verlässlich, da Grund und Boden nicht abwandern können.

Die Grundsteuer B ist eine wichtige Einnahmequelle für Babenhausen. Sie wird auf bebaute oder bebaubare Grundstücke erhoben und trifft so gut wie alle, so dass nach dem Prinzip der Solidargemeinschaft alle in gleicher Weise belastet werden.

Da die Grundsteuer B eine Nettoverschuldung minimiert, kann sie auch als Generationenbeitrag angesehen werden. Ihre Generierung und auch die Erhöhung sind besonders geeignet, den Zusammenhang zwischen kommunalen Leistungen und ihren Kosten in das Bewusstsein der Bürger zu rücken.

Die Einbringung zusätzlicher kommunaler Ausgaben sollte konsequent mit einer Finanzierung über die Grundsteuer B verbunden werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch eine Anhebung der Grundsteuer B auf 890 v. H. kann in den künftigen Jahren mit strukturellen Mehreinnahmen in Höhe von rd. 2,4 Mio. Euro pro Jahr gerechnet werden.

Babenhausen, 24.10.2025



Dominik Stadler
Bürgermeister



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum
Der Magistrat	29.09.2025

Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small>	Wahlperiode
5-0378/2025 1. Änderung	2021 bis 2026

Betreff:

Betriebserlaubnis mit Nebenbestimmung für die Kindertagesstätte in Harpertshausen

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

Die Kita Harpertshausen wird zum 31.07.2027 geschlossen und in die Kita Hergershausen (neu) übergeleitet (Personal und Bestandskinder).

Sachdarstellung:

Wegen des Übergangs der Trägerschaft von ASB zu TfK wurden neue Anträge auf Erteilung einer Betriebserlaubnis für die acht vom Wechsel betroffenen Einrichtungen erforderlich. Für die Kindertagesstätte Harpertshausen wurde seitens des Hessischen Ministerium für Arbeit, Integration, Jugend und Soziales eine Betriebserlaubnis mit Nebenbestimmung erteilt.

Kita Harpertshausen:

Die erteilte Betriebserlaubnis wurde zeitlich befristet bis geeignete Räumlichkeiten bezogen werden können, längstens bis zum 31.7.2027.

Die Betriebserlaubnis vom 07.02.2025 wurde mit der Auflage erteilt, die Einrichtung sei in für die Förderung der Kinder geeigneten Räumlichkeiten zu führen oder durch geeignete (bauliche) Maßnahmen entsprechend zu gestalten und zu erweitern.

Alternativ könne eine Reduzierung der Rahmenkapazität vorgenommen werden. Aktuell beträgt diese 16 Kinder vom vollendeten 1. Lebensjahr bis zum Schuleintritt.

Entsprechende Maßnahmen wären zuvor mit dem Jugendamt des LK Darmstadt-Dieburg abzustimmen.

Mögliche Maßnahmen zur Erteilung einer unbefristeten Betriebserlaubnis:

1. Reduzierung der Gruppengröße

In der Einrichtung können aktuell maximal 16 Kinder gleichzeitig betreut werden. Schon heute stellt es eine Herausforderung dar, die Kita wirtschaftlich zu betreiben. Bei einer reduzierten Gruppengröße würde sich dies verstärken. Ebenso ist die Personalbesetzung während der Urlaubszeiten oder bei Krankheit eine Herausforderung, die Einrichtung war deshalb von kurzfristigen Schließungen und verkürzten Öffnungszeiten betroffen.

Aufgrund der Raumsituation und den gesetzlichen Vorgaben kann keine warme Mittagsversorgung angeboten werden. Im Gegensatz zu anderen Kitas wird nur ein verkürztes Betreuungsmodell von 6 Stunden täglich angeboten.

2. Umbau/Erweiterung der Einrichtung

Die Einrichtung befindet sich in einem angemieteten Gebäude, bei dem es sich um ein Einzelkulturdenkmal handelt. Eine Erweiterung ist nicht möglich, u.a. weil der Außenbereich bereits heute sehr klein ist.

3. Schließung der Einrichtung in Harpertshausen und Übernahme der Kinder durch die erweiterte Kita in Hergershausen.

Durch die Erweiterung der Kita Hergershausen (neu) um zwei Gruppen wäre dort ausreichend Plätze für die Kinder aus Harpertshausen vorhanden. Der Personalbestand der Kita Harpertshausen kann bei der Erweiterung nach Hergershausen überführt werden.

4. Neubau einer Kita, die den aktuellen Vorgaben des Raumprogramms des Landkreises Darmstadt-Dieburg entsprechen.

Babenhäuser, den 30.09.2029


Dominik Stadler
Bürgermeister



www.cdubabenhausen.de

An den Stadtverordnetenvorsteher
Herrn
Ingo Rohrwasser
Marktplatz 2
64832 Babenhausen

22. Oktober 2025

**Änderungsantrag zur Drucksache 5-0378/2025 1. Änderung
Betriebserlaubnis mit Nebenbestimmung für die Kindertagesstätte in Harpertshausen**

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,
die CDU-Fraktion stellt folgenden Änderungsantrag zu o.g. Drucksache

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

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.



Rolf Gründling
CDU-Fraktionsvorsitzender



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum
Der Magistrat	20.10.2025

Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small>	Wahlperiode
5-0390/2025	2021 bis 2026

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) für den Ersatzneubau von Fahrzeughalle und Umkleidebereich der Freiwilligen Feuerwehr Langstadt (Anlagen 1 bis 4) wird zugestimmt.
2. 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 zugestimmt.
3. 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.
4. Der Erbringung der Leistungsphase 4 und damit dem Einreichen des Bauantrags wird zugestimmt.
5. 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:

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:

Die Flächen- und Volumenanforderungen 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 Anfahrbareit 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 Umsetzungsschritt stehen unter der Investitionsnummer 1803050-04 Neubau Feuerwehrfahrzeughalle Langstadt im Budget 16, budgetverantwortlich Herr Deckarm, 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, 21.10.2025



Dominik Stadler
Bürgermeister



**Stadt
Babenhausen**

Stadtverordnetenvorlage

Antragssteller	Datum
Der Magistrat	20.10.2025

Drucksache Nr. <small>(ggf. Nachtragsvermerk)</small>	Wahlperiode
5-0389/2025	2021 bis 2026

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Babenhausen

Satzung gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 Abs. 1 und 2 BauGB über die erneute Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Babenhausen beschließt aufgrund von § 14 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 16 und § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), i. V. m. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.04.2025 (GVBl. 2025 Nr. 24), folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Veränderungssperre umfasst den räumlichen Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“. Der räumliche Geltungsbereich kann der Übersichtskarte entnommen werden, die als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Rechtswirkungen der Veränderungssperre; Ausnahmen

Im räumlichen Geltungsbereich dürfen

- 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;*
- 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.*

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 BauGB).

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung über die Veränderungssperre trat mit Ablauf des 22.12.2022 in Kraft und wurde mit Beschluss vom 15.12.2024 gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert. Aufgrund des erheblichen Umfangs sowie des besonderen Schwierigkeitsgrades der

Planung (Neuaufstellung, Teilaufhebung, Nutzungsänderungen bei Bestandsbebauung, Lärmkontingentierung, neue Überplanung des südlich angrenzenden ehemaligen Elb-Schliff-Geländes), wird die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr, längstens bis zum Ablauf des 22.12.2026 verlängert.

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Sachdarstellung:

Auswirkung auf bestehende Beschlüsse

Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ (DS 5-0184/2022)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2022 die Satzung über die Veränderungssperre zum Bebauungsplan „Hinter der Altdörfer Kirche 2022“ beschlossen (DS 5-0184/2022). Die Satzung wurde am 22.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung über die Veränderungssperre tritt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB nach zwei Jahren außer Kraft. Das wird mit Ablauf des 22.12.2024 sein.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2024 die Satzung über die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert. Somit endet die Veränderungssperre mit Ablauf des 22.12.2025. Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Veränderungssperre nochmals bis zu einem weiteren Jahr gemäß § 17 Abs. 2 BauGB verlängert werden.

Beurteilung der Situation und Beschlussvorschlag:

Im Aufstellungsverfahren zum o. g. B-Plan ist wegen der Überplanung der schon vorhandenen und unterschiedlich genutzten Häuser ein erheblicher Arbeitsaufwand (u. a. müssen alle Baugenehmigungen erfasst und geprüft werden, auch muss ein Gutachten zu Schallschutz gemacht werden). Des Weiteren ist aufgrund des Umfangs und des besonderen Schwierigkeitsgrades der Planung (Neuaufstellung, Teilaufhebung, Nutzungsänderungen bei Bestandsbebauung, Lärmkontingentierung, neue Überplanung des südlich angrenzenden ehemaligen Elb-Schliff-Geländes) die Erarbeitung der notwendigen Unterlagen erschwert. Daher kann das Aufstellungsverfahren wahrscheinlich nicht vor Ablauf der Veränderungssperre beendet werden.

Die Gefahr, dass vor dem fertigen B-Plan eine Entwicklung passiert, die nicht zu den Planungszielen des künftigen B-Planes passt, besteht noch immer. Aus diesem Grund soll die Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert werden. Bis dann ist mit dem Abschluss des Verfahrens zu rechnen.

Die Verlängerung muss als Satzung beschlossen werden. Der Geltungsbereich bleibt gleich.

Es wird deswegen empfohlen, die im Beschlussvorschlag genannte Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen: ./.

Babenhäuser, 21.10.2025


Dominik Stadler
Bürgermeister

Anlage

Geltungsbereich (unterbrochene schwarze Linie)