

Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan „Ehemaliger Michaelshof - Bodenäckerweg“ in Ober-Ramstadt



**Textliche Festsetzungen
sowie Hinweise und Empfehlungen**

VORENTWURF

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Gewerbecampus

Zulässig sind:

- Wohngebäude bis zu 25 Wohneinheiten,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- und Beherbergungsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, Abs. 4 bis 21a BauNVO))

2.1. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.1.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ wird gemäß Planeintrag mit 0,3 festgesetzt.
- 2.1.2. Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschreiten.

2.2. Anzahl der Vollgeschosse

Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird gemäß Planzeichnung mit III Vollgeschossen festgesetzt.

2.3. Höhe baulicher Anlagen

Zur Offenlage erfolgt eine Konkretisierung der Planung mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen als maximal zulässige absolute Höhe in Metern über NHN.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise (o) und die abweichende Bauweise (a) bis zu 80 m Gebäudelänge gemäß Planeintrag festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

5.1. Stellplätze, Garagen

Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet überall zulässig.

Garagen und Tiefgaragen sind unzulässig.

5.2. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet überall zulässig.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Offenlage erfolgt die Ausarbeitung der Erschließungsplanung.

7. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zur Offenlage erfolgt die Ausarbeitung eines integrierten Grünordnungsplans, der Qualität und Quantität der Grünstrukturen festlegt.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1. Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Offenlage erfolgt die Ausarbeitung der Entwässerungsplanung und der Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser.

8.2. Artenschutz

8.2.1. Vermeidung von Lichtimmissionen

Außerhalb von Gebäuden dürfen nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel ohne UV-Licht-Anteil (z. B. LED) und mit geringem Anteil an Blaulicht mit einer Farbtemperatur von 1.700 bis 2.700 Kelvin. In begründeten Ausnahmefällen, wie der Verkehrssicherungspflicht oder soweit andere gesetzliche Regelungen dies erfordern, ist eine Erhöhung der Farbtemperatur auf maximal 3.000 Kelvin möglich. Für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² einzuhalten. Für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m² darf die Leuchtdichte max. 2 cd/m² betragen. Nicht zulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (z. B. Kugelleuchten, Solarkugeln).

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich, kann von den zuvor genannten Vorgaben abweichen werden, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen stellen. Vermeidung von Vogelschlag

8.2.2. Maßnahmen zur Minderung von Vogelschlag

Große zusammenhängende Glasflächen ohne Untergliederung ab 20 m² sind unzulässig. Ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² sind vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen.

8.2.3. Erhalt von Nisthilfen

Vor Durchführung von Rodungsarbeiten oder dem Abbruch des Reitstalls sind die vorhandenen Nisthilfen ausschließlich während der brutfreien Zeit im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs umzuhängen, sodass sie zu Beginn der nächsten Brutzeit funktionsfähig und außerhalb des Baustellenbereichs wieder zur Verfügung stehen.

Werden Nisthilfen im Zuge der Maßnahmen beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt, sind sie zu reparieren oder gleichwertig zu ersetzen.

Für den Verlust bestehender Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist ein funktionaler Ausgleich im Verhältnis 2:1 zu schaffen. Hierzu sind im räumlichen Umfeld des Eingriffs, in einem offenen Gebäude oder Unterstand zwei Ersatznistplätze für Rauchschwalben dauerhaft anzubringen.

Die Ersatznistplätze sind so zu installieren, dass ihre Funktionsfähigkeit und Dauerhaftigkeit gewährleistet ist. Etwaige Beschädigungen oder Funktionsbeeinträchtigungen sind unverzüglich zu beseitigen und die Einrichtungen in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen.

8.2.4. Ein- und Durchgrünung

Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen der 2. Ordnung, Strauch- bzw. Heckenpflanzungen oder geeigneten Staudenpflanzungen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass eine dauerhafte Begrünungs- und Gestaltungsfunktion gewährleistet ist.

Bei sämtlichen Pflanzungen dürfen ausschließlich einheimische und standortgerechte Pflanzenarten verwendet werden. Die Verwendung nicht-heimischer oder invasiver Arten ist unzulässig.

9. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Zur Offenlage erfolgt die Ausarbeitung eines integrierten Grünordnungsplans, der Qualität und Quantität der Grünstrukturen festlegt.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1. Dachgestaltung

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform

Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist zwischen 30° und 45° einzuhalten

2. Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zur Offenlage erfolgt eine Konkretisierung der Planung einschließlich Freiraumplanung und Aussagen zur Einfriedung.

C Nachrichtliche Übernahme

1. Baubeschränkungszone Bundesstraße B 426

Baubeschränkungszone: Bauliche Anlagen bedürfen bei Errichtung, erheblicher Änderung und Umnutzung gemäß § 9 Abs. 2 FStrG innerhalb eines Steifens von 40,00 m entlang der Bundesstraße B 426, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der zuständigen Behörde.

D Hinweise

1. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)

Es wird daraufhin gewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

2. Arten- und Biotopschutz, biologische Vielfalt

2.1. Schonung angrenzender Gehölzer

Der Gehölzbestand außerhalb des überbaubaren Bereiches ist weitestgehend zu schonen, um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze zu erhalten.

2.2. Hinweis an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind vor Bauarbeiten über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B. Vögel). Es ist dabei darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

2.3. Einrichtung einer Umweltbaubegleitung (UBB)

Die Umweltbaubegleitung ist rechtzeitig vor Baubeginn in die Planung des Bauablaufs einzubinden.

Wesentliche Bestandteile der Arbeit der ökologischen Fachbauleitung/Umweltbaubegleitung sind u.a. die Abstimmungen zu allen umweltrelevanten Maßnahmen und Durchführungszeiten, die Konkretisierung und Optimierung von Maßnahmen (z.B. Rodungszeitpunkte, Bautabuzonen, Baufeldbegrenzung) und die fachliche Begleitung des Baugeschehens durch regelmäßige Zustandsberichte, Begehungen, Berichterstattung etc.

Die UBB dokumentiert die Umsetzung der getroffenen Maßnahmen, wie z.B. die Vorbereitung und Begleitung der Baustelleneinrichtung, und unterstützt den Bauablauf bei der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

2.4. Versiegelung von leerstehenden Gebäuden

Sollten Gebäude nach Aufgabe des Betriebs, bzw. nach Auszug aller Bewohner (Mieter o.ä.) vor Abbruch länger leer stehen, muss dafür Sorge getragen werden, dass sämtliche Öffnungen (Fenster, Lüftungen, Beschädigungen, ...) dauerhaft verschlossen bleiben, bis der Abbruch durchgeführt wird, um eine Besiedlung der Innenräume durch planungsrelevante Arten auszuschließen.

2.5. Zeitraum Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen

Notwendige Baumfällungen, Rodungen von Gehölzen, das Abschieben des Oberbodens und Einrichten der Baustelleneinrichtungsfläche dürfen nur außerhalb der Brutzeit, von 01.10. bis 28./29.02., durchgeführt werden.

In ausreichend begründeten Ausnahmefällen kann von diesen Zeiten abgewichen werden, wenn eine ökologische Baubegleitung oder Umweltbaubegleitung (UBB) die auszuführenden Maßnahmen unmittelbar davor begutachtet, die Naturschutzbehörde informiert ist und die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG, u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

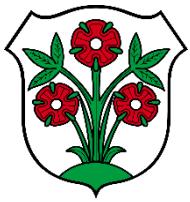
2.6. Manuelles Entfernen von Unter- und Bewuchs der Bäume vor Fällung

Der Unterwuchs und Bewuchs, wie z.B. starker Efeubewuchs an Einzelbäumen oder unsterändige, dichte Hecken, müssen manuell vor der Fällung entfernt werden, so dass Individuen, die sich darin ungesehen aufhalten (z.B. besonders geschützte Tierarten wie Blicke, Vögel etc.), die Möglichkeit zur Flucht gegeben ist, bzw. sich in Winterschlaf/-ruhe befindliche Tiere aufgefunden und nicht verletzt oder getötet werden.

Um keine gebüschbrütenden Vogelarten zu stören, ist die Durchführung nur in der brutfreien Zeit (Oktober – Februar) möglich, wie auch bei der Baumfällung.

3. Allgemeine Bestimmungen zu CEF-Maßnahmen

Die aus anderweitigen Verfahren verbindlich vorgegebenen CEF-Maßnahmen sind in der Umsetzung des Vorhabens weiter zu berücksichtigen. Die aufgrund des Vorhabens zwingend umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen sind nicht auf die Erfordernisse aus anderweitigen Verfahren anzurechnen.



Stadt Ober-Ramstadt

24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ehemaliger Michaelshof - Bodenäckerweg“ sowie Bebauungsplan „Ehemaliger Michaelshof - Bodenäckerweg“ in Ober-Ramstadt



Begründung

VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis Teil I: Städtebaulicher Teil

1. Grundlagen	3
1.1. Planungsanlass und Erfordernis	3
1.2. Ziele und Zweck der Planung	4
1.3. Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich und Geltungsbereich Bebauungsplan	4
1.4. Verfahren	5
1.5. Plangrundlagen	6
2. Städtebauliches Konzept	10
3. Weitere Abwägungsrelevante Belange	12
3.1. Umweltbericht	12
3.2. Artenschutz	13
3.3. Klima	13
3.4. Verkehrsuntersuchung	14
3.5. Bodengrundgutachten	15
3.6. Entwässerungskonzept	15
3.7. Immissionsschutz	15
4. Darstellung der Flächennutzungsplanänderung	15
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	16
5.1. Art der baulichen Nutzung	16
5.2. Maß der baulichen Nutzung	16
5.3. Überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
5.5. Weitere Festsetzungen	18
6. Satzung über die Gestaltung Baulicher Anlagen	18
7. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	19
8. Städtebaulicher Vertrag	19
9. Städtebauliche Kennwerte	19
10. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans	19
11. Verzeichnis Gutachten	20

I BEGRÜNDUNG - TEIL I: STÄDTEBAULICHER TEIL

1. GRUNDLAGEN

1.1. Planungsanlass und Erfordernis

Das ortsansässige Unternehmen TB International GmbH hat seit seiner Gründung im Jahr 2005 seinen Firmensitz in Ober-Ramstadt. Das stetig wachsende Unternehmen ist Teil einer Firmengruppe, die im Online- und Offlinehandel von Fashionmarken tätig ist und unter anderem 14 Eigenmarken vertreibt. Mit einem Anteil von ca. 300 Mio. € am Gesamtjahresumsatz der Firmengruppe von rund 600 Mio. € ist die TB International GmbH eines der maßgeblichen Unternehmen innerhalb des Verbunds.

Die Firmengruppe verfügt über mehr als 120.000 m² Gewerbegebäuden, vorwiegend für Logistikzwecke, verteilt auf Standorte in der Rhein-Main-Region (Darmstadt-Arheilgen, Groß-Gerau, Egelsbach, Nieder-Olm) und ist international in Europa, China, Südafrika und Australien tätig. Insgesamt sind in der Firmengruppe etwa 1.100 Mitarbeiter beschäftigt, davon rund 200 am Standort Ober-Ramstadt.

Anlass der Planungsüberlegungen ist das stete Wachstum des Unternehmens. Für den Firmensitz in Ober-Ramstadt wird ein Mitarbeiterzuwachs auf 400 Mitarbeiter in den kommenden Jahren erwartet. Der Firmensitz, der 2019 errichtet wurde und im Privatbesitz des Eigentümers ist, hat seine Kapazitätsgrenzen bereits erreicht.



Abbildung 1: Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Firmensitzes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8

BauGB sowie die Aufstellung eines qualitativen Bebauungsplans im Vollverfahren erforderlich.

1.2. Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines nachhaltigen Firmencampus für die TB International GmbH am Standort Ober-Ramstadt. Mit der Entwicklung des ehemaligen Michaelhofs sollen bestehende Unternehmensstandorte zusammengeführt und ein zukunftsfähiger Unternehmenssitz mit Wachstumspotenzial geschaffen werden. Eigentümer und Projektentwickler der Flächen ist die Propri N1 GmbH (gleicher Eigentümer wie TB Int.), die mit Eigeninvestition den Campus entwickeln und betreiben wird. TB International GmbH wird Ankermieter der Anlage werden.

Der geplante Campus soll nicht nur die Anforderungen des Unternehmens erfüllen, sondern zugleich einen Mehrwert für die Stadt Ober-Ramstadt bieten. Vorgesehen sind Nutzungen, die auch der Allgemeinheit zugutekommen, wie Gastronomie, Fitnessangebote und eine Kinderbetreuungseinrichtung. Darüber hinaus soll eine Hotelnutzung in Form von Boardingmöglichkeiten für firmeneigene Gäste und externe Kunden entstehen, wodurch eine bestehende infrastrukturelle Lücke geschlossen wird.

Die Nutzung einer bereits erschlossenen, brachliegenden Fläche anstelle einer Neuversiegelung trägt zur nachhaltigen Flächenentwicklung bei.

1.3. Von der Flächennutzungsplanänderung betroffener Bereich und Geltungsbereich Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von 2,9 ha und schließt folgende Grundstücke in der Gemarkung Ober-Ramstadt ein:

Flur 13 – 243, 244, Flurstücke 226 (teilw.), 245/1 (teilw.), 245,2 (teilw.), 247 (teilw.), 251 (teilw.)



Abbildung 2: Bereich der 24. Flächennutzungsplanänderung, Quelle: planquadrat – Stand: November 2025

Im Unterschied zum Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Änderung des Flächennutzungsplans nicht die nördlich liegenden Grundstücke Flur 14 – Flurstücke 329 (teilweise), 330 (teilweise) und 332 (teilweise), sodass der nördliche Bereich aus dem Geltungsbereich entfällt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich des ehemaligen Michaelshofs am Bodenäckerweg in Ober-Ramstadt mit einer Größe von ca. 3,2 ha. Es befindet sich südlich der bestehenden Bebauung und ist verkehrlich über den Bodenäckerweg erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst 3,2 ha und schließt folgende Grundstücke in der Gemarkung Ober-Ramstadt ein:

Flur 13 – 243, 244, Flurstücke 226 (teilw.), 245/1 (teilw.), 245,2 (teilw.), 247 (teilw.), 251 (teilw.)

Flur 14 – 329 (teilw.), 330 (teilw.), 332 (teilw.)

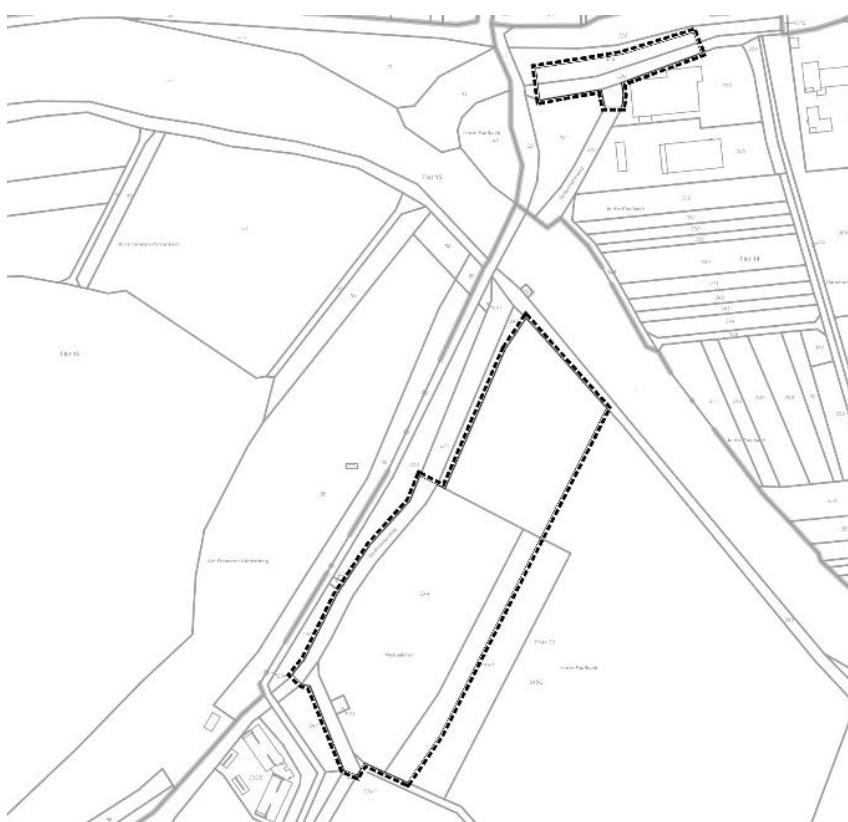


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans. Quelle: planquadrat – Stand: November 2025

Der Geltungsbereich ist aktuell durch Gehölze und Baumbestand eingegrünt. Dieser soll nach Möglichkeit erhalten werden, um sowohl ökologische Funktionen als auch die landschaftliche Einbindung der künftigen Bebauung zu gewährleisten. In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem der Waldhof mit Wohngruppen für Menschen mit Behinderung sowie Reitanlagen. Zwei Windkraftanlagen befinden sich in einem Abstand von etwa 1,0 km bzw. 1,3 km zum Plangebiet.

1.4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Ehemaliger Michaelshof - Bodenäckerweg“ wird als sog. Angebotsbebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren gemäß den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Es wird mit Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB mit dem Bauträger Propri N1 GmbH abgeschlossen.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemaliger Michaelshof - Bodenäckerweg“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 BauGB.

Das vorbereitende und verbindliche Bauleitplanverfahren wird zweistufig durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB somit insgesamt zweifach.

Die bereits erfolgten Verfahrensschritte werden im Folgenden dargestellt:

- **Grundzustimmung**

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Ober-Ramstadt vom 16.05.2024 wurde das städtebauliche Konzept beschlossen und die Durchführung einer regionalplanerischen Anfrage beim Regierungspräsidium Darmstadt beauftragt.

Die regionalplanerische Anfrage erfolgt im Ende 2024 und das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Schreiben vom 23.01.2025 Stellung genommen. Am 15.05.2025 erfolgte eine Rundverfügung des Regierungspräsidiums Darmstadt zu Planungen im Außenbereich. Das Regierungspräsidium Darmstadt kommt zum Schluss, dass für das Plangebiet im Einzelfall über die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahren entschieden wird.

- **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am 10. Juli 2025 den Aufstellungsbeschluss für die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemaliger Michaelshof - Bodenäckerweg“ und den Bebauungsplan „Ehemaliger Michaelshof – Bodenäckerweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

- **Scoping Termin**

Am 11. November 2025 wurde ein Scoping-Termin mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

- **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ober-Ramstadt hat am 18. Dezember 2025 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 24. Änderung des Flächennutzungsplans Bereich „Ehemaliger Michaelshof – Bodenäckerweg“ und den Bebauungsplan „Ehemaliger Michaelshof - Bodenäckerweg“ in Ober-Ramstadt beschlossen.

1.5. Plangrundlagen

1.5.1. Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die Stadt Ober-Ramstadt liegt im Geltungsbereich des Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, RPS/RegFNP2010), der für die Region die überörtlichen Raumnutzungsentscheidungen formuliert.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Fläche befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft sowie eines Vorranggebiets „Regionaler Grüngzug“

und innerhalb von Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen und Landwirtschaft.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist die Erforderlichkeit, der Umfang und der Inhalt eines Zielabweichungsverfahrens im Einfall zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit dem für die Regionalplanung zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt zu klären. Ein Zielabweichungsverfahren kann parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgen.

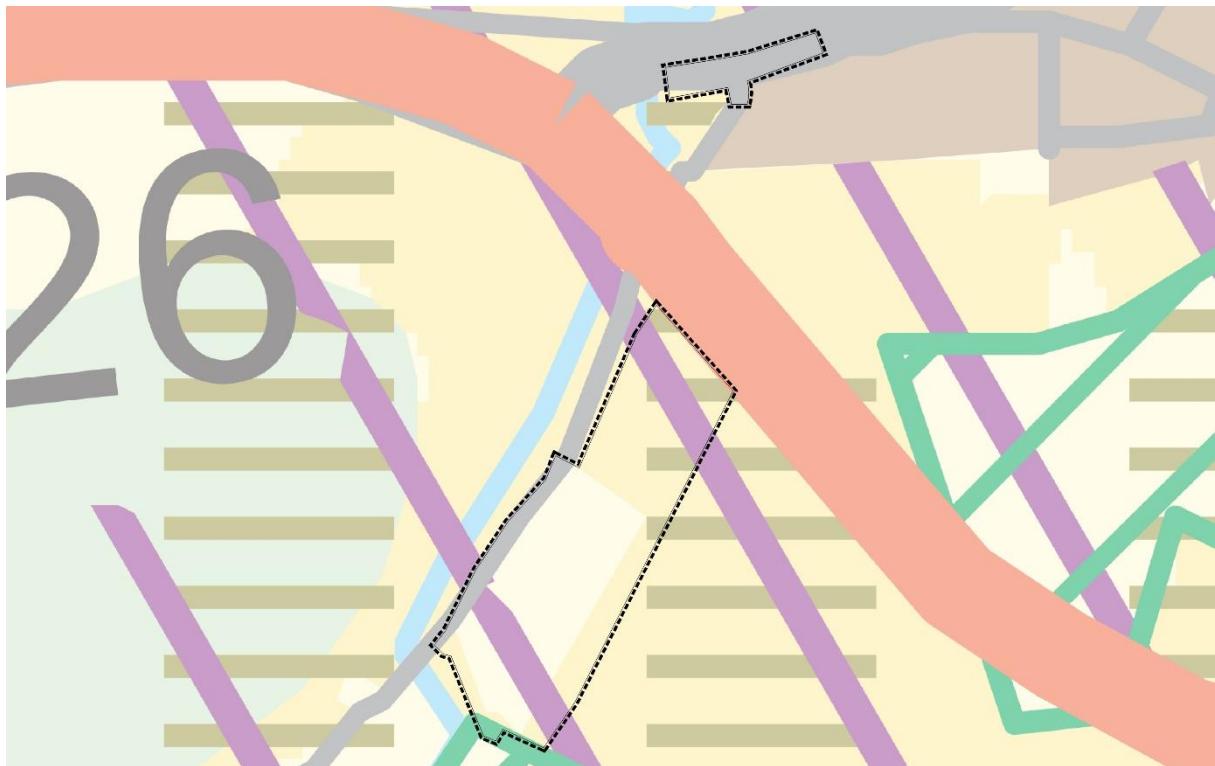


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain, Blatt 4, Planstand: 31.12.2019, ohne Maßstab; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

1.5.2. Teilplan erneuerbare Energien

Der sachliche Teilplan Erneuerbare Energien 2019 ergänzt den Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 um das Thema Erneuerbaren Energien.

Gem. dieses Planwerkes liegt das vorliegende Plangebiet innerhalb einer unbeplanten Fläche, einem sogenannten „Weißraum“.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich in einem Abstand von ca. 700 m ein Vorranggebiet zur Nutzung der Windenergie, in dem zwei Windkraftanlagen in einer Distanz von etwa 1,0 km bzw. 1,3 km zum Plangebiet betrieben werden. Gemäß Ziel Z 3.3-1 des TPEE 2019 genießt die Windenergienutzung in diesen Gebieten Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen, wobei als weiches Tabukriterium ein Mindestabstand von 600 m zu Gewerbegebäuden sowie 1.000 m zu wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen herangezogen wurde. Da der aktuell geltende Regionalplan für den Geltungsbereich keine Siedlungsflächen ausweist, ist die Planung mit den Zielen des TPEE vereinbar. Die konkrete Darstellung des Geltungsbereichs im Regionalplan wird im Zuge der Neuaufstellung im weiteren Verlauf des Verfahrens geklärt, wobei hierbei die Darstellung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe angestrebt wird, womit der erforderliche Abstand von 600 m zum Vorranggebiet Windenergie gewahrt bleibt.

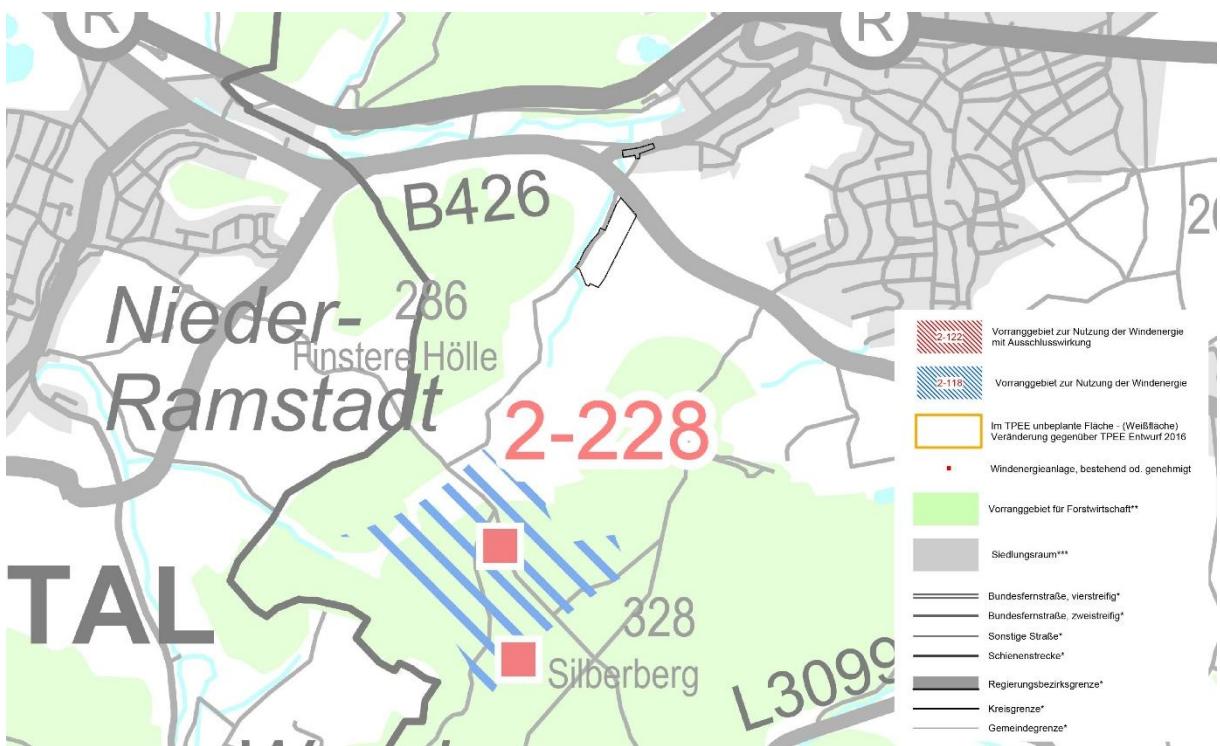


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019; Quelle: RP Darmstadt

1.5.3. Flächennutzungsplan

Der am 22.02.1980 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt stellt das gesamte Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar.

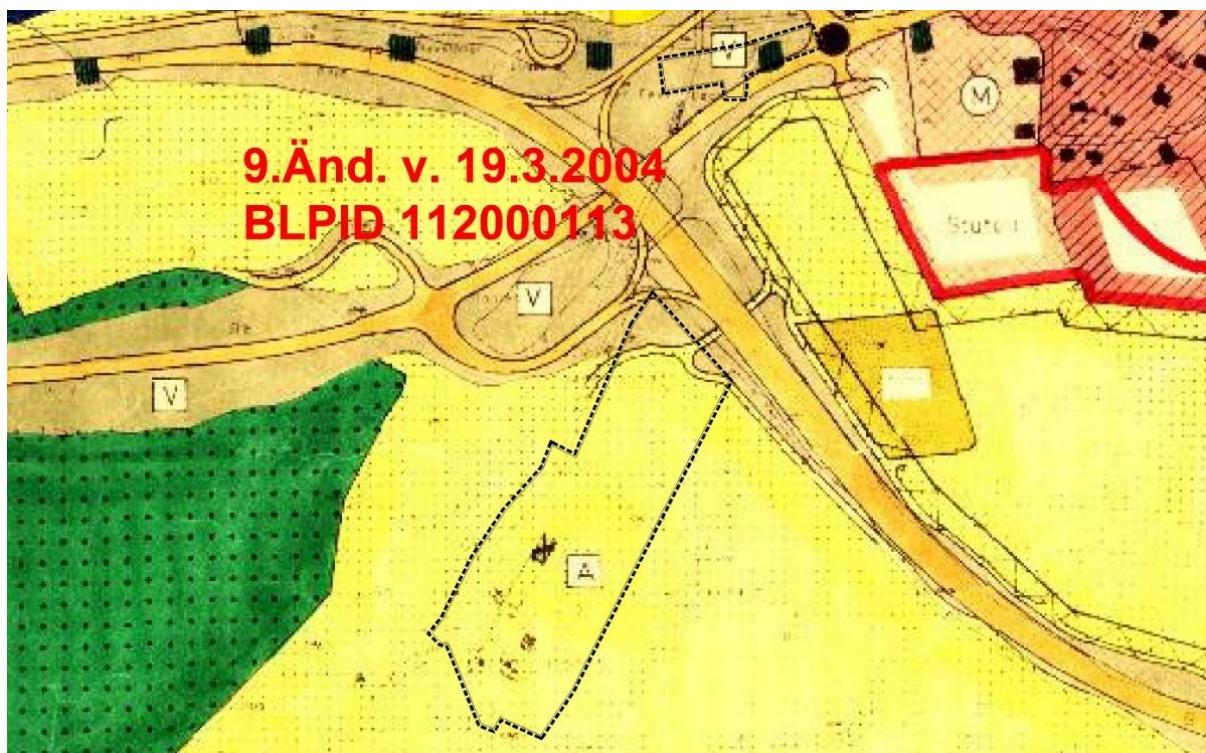


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ober-Ramstadt mit Geltungsbereich des Plangebiets

Die Darstellung entspricht nicht dem Planvorhaben. Da ein aufzustellender Bebauungsplan

gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln ist, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

1.5.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans der Stadt Ober-Ramstadt. Im Landschaftsplan ist der nördliche sowie der südöstliche Teil des Gebiets als Ackerfläche dargestellt. Südlich angrenzend sind größere versiegelte Flächen mit landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich ausgewiesen. Im südlichen Bereich des Plangebiets sind darüber hinaus öffentliche Grünflächen verzeichnet. Entlang des Bodenäckerwegs sowie im Bereich der versiegelten Flächen befindet sich ein landschaftsprägender Altholzbestand.

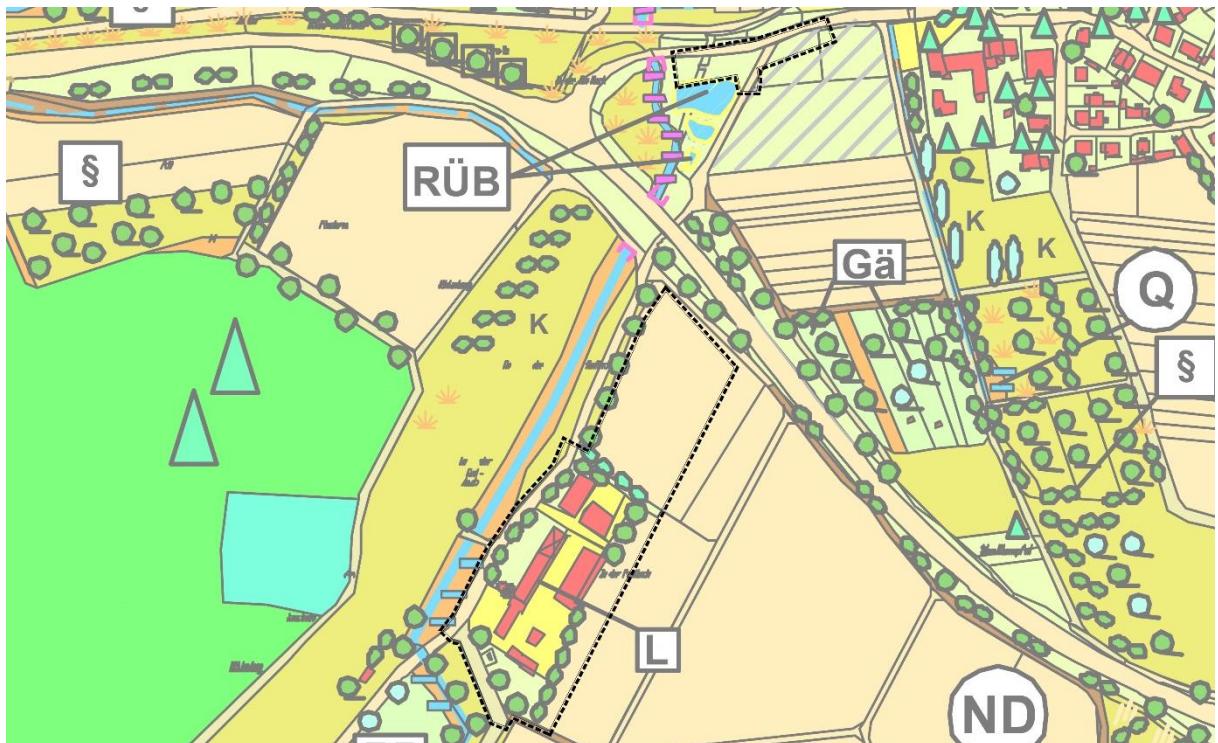


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Ober-Ramstadt, Karte 1 Biotoptypen / Realnutzung; Redaktionsstand: 9/2006; Quelle: Stadt Ober-Ramstadt

An die südöstliche Grenze des Plangebiets schließen weitere Ackerflächen an. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der Faulbach als natürliches Fließgewässer. In dessen Uferbereichen sind Staudenfluren feuchter und nasser Standorte verzeichnet. Zudem befinden sich entlang des Faulbachs Heckenstrukturen, die nach dem Hessischen Naturschutzgesetz unter Schutz stehen. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt das Biotop Nr. 471 „Haselhecke Michaelshof südwestlich Ober-Ramstadt“.

1.5.5. Bebauungspläne

Für das Plangebiet existiert bislang kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Im Süden des Plangebiets grenzt der Geltungsbereiche des rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Waldhof“ an das Gebiet an, der ein sonstiges Sondergebiet festsetzt.

1.5.6. Natura 2000-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen näherer Umgebung. Das Plangebiet

überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasser- oder Heilquellschutzgebiet. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

Gemäß Starkregenkarten Hessen in Verbindung mit der kommunalen Fließpfadkarte für die Stadt Ober-Ramstadt befinden sich mehrere Fließfade auf dem Gelände, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

1.5.7. Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Lediglich 200 m südlich des Geltungsbereichs liegt das Trinkwasserschutzgebiet „WSW Quellen Faulbach, Ober-Ramstadt“.

1.5.8. Altlasten

Die Belastung des Gebiets mit Altlasten ist weiter zu prüfen. Es sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

1.5.9. Bodendenkmal

Für das Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Südöstlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich das Bodendenkmal Ober-Ramstadt 098 (vorgeschichtliche und römische Siedlungsspuren). Da die genaue Ausdehnung dieses Bodendenkmals bislang nicht abschließend geklärt ist, ist eine Ausdehnung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wahrscheinlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist daher die Qualität (Erhaltungszustand) und Quantität (räumliche Ausdehnung) möglicher archäologischer Befunde zu überprüfen, um eine fundierte Beurteilung in nachfolgenden bauordnungs- oder denkmalschutzrechtlichen Verfahren zu ermöglichen. Zu diesem Zweck ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.

Als vorbereitende Maßnahme wird eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes vorgesehen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden zur Offenlage ergänzt.

1.5.10. Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt. Der Kampfmittleräumdienst des Landes beim Regierungspräsidium Darmstadt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beteiligt.

2. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das Gelände des ehemaligen Michaelhofs wurde in der Vergangenheit als Reiterhof genutzt, die Nutzung jedoch bereits vor Jahren aufgegeben. Bis auf zwei weiterhin bewohnte Wohngebäude stehen die übrigen Gebäude überwiegend leer oder werden als Lagerflächen untervermietet.

Geplant ist die Errichtung eines Firmencampus mit überwiegender Büronutzung (Verwaltung, Design, Marketing) und Präsentationsflächen einschließlich Fotostudios. Produktions- und Logistikflächen sind nicht vorgesehen. Ergänzende Nutzungen umfassen:

- eine Kinderbetreuungseinrichtung (U3 und Kindergarten, auch für Kinder aus Ober-Ramstadt),

- bis zu 25 Wohneinheiten, überwiegend für Mitarbeitende,
- Fitness- und Gastronomiebereiche,
- Hotelnutzung in Form von Boardingmöglichkeiten für firmeneigene Gäste und externe Kunden.

Die Realisierung erfolgt abschnittsweise. Im ersten Bauabschnitt werden die aktuell benötigten Flächen für etwa 300 Arbeitsplätze sowie die ergänzenden Einrichtungen geschaffen. Nicht mehr genutzte Gebäude werden in diesem Zuge abgebrochen, die bestehenden Wohngebäude bleiben bis zur Realisierung der Folgeabschnitte erhalten.

Der Entwurf des Campus nimmt die Satteldächer der benachbarten Hofbebauungen auf. Bei der Geschossigkeit hat sich der Vorhabenträger für drei Vollgeschossen entschieden, um ein optimales Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten.

Für den ruhenden Verkehr ist ein begrünter, oberirdischer Parkplatz in Richtung der Bundesstraße vorgesehen, um angrenzende Nutzungen nicht zu beeinträchtigen. Vereinzelt sind auch Stellplätze, die direkt vom Bodenäckerweg angefahren werden können, im Bereich von Zugängen geplant.

Das Energiekonzept sieht die vorrangige Nutzung regenerativer Energien (z. B. Geothermie, Wärmepumpen, Photovoltaik, Eisspeicher) vor. Die Planung wird durch eine Ökobilanzierung begleitet. Das Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickert oder zurückgehalten werden; Tiefgaragen sind nicht vorgesehen. Der umgebende Grüngürtel dient zugleich der Klimaverbesserung und Biodiversität.

Zur Sicherstellung der Nachhaltigkeit ist eine Klimarisikoanalyse vorgesehen, die insbesondere Aspekte sommerlicher Überhitzung und Überflutung berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Bodenäckerweg. Ein Verkehrsgutachten bestätigt die Leistungsfähigkeit des Netzes unter der Voraussetzung einer signalisierten Knotenpunktregelung an der Nieder-Ramstädter Straße.

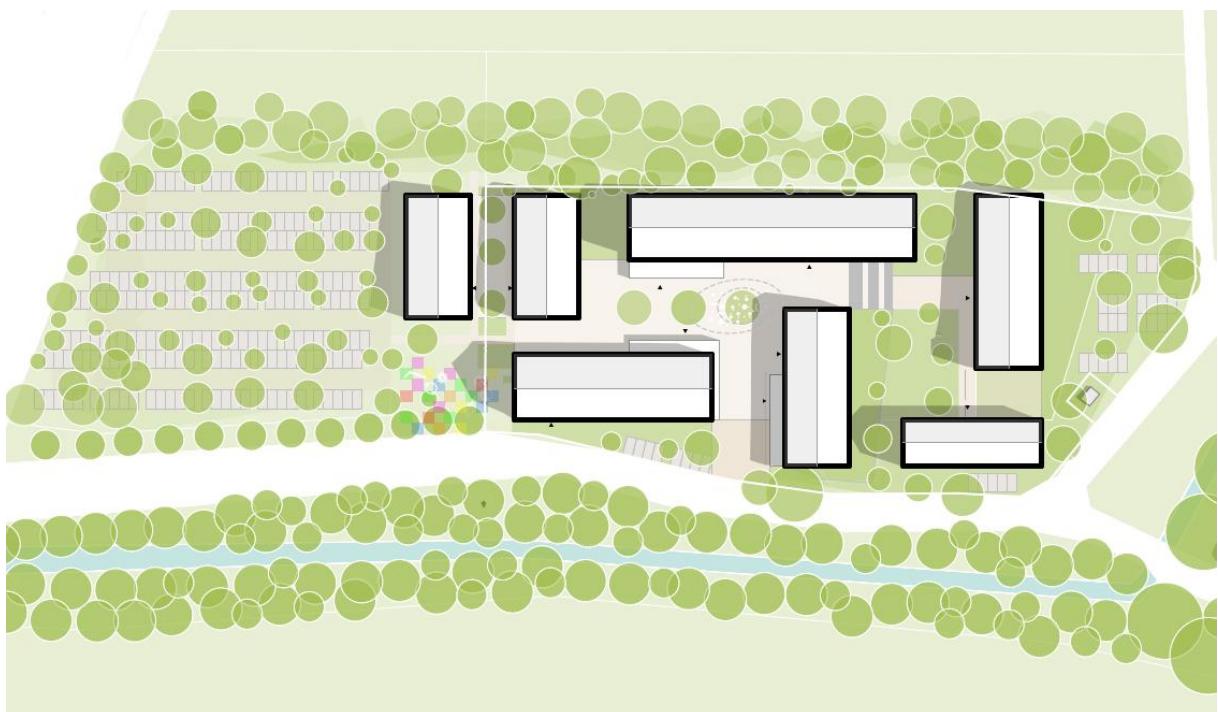


Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab, Stand November 2025, Quelle: planquadrat

Mit dem bestehenden Kanalsystem im „Bodenäckerweg“ ist die Ver- und Entsorgung des Plangebiets grundsätzlich gesichert.

Gemäß Aussagen des Fachbüros für die öffentliche Wasserversorgung IBR ist die Trinkwasserversorgung als gesichert anzusehen. Aber die Stadt Ober-Ramstadt kann höchstens 48 m³/h Löschwasser als Grundschutz zur Verfügung stellen kann. Bei der künftig geplanten Nutzung mit den Gebäudestellungen ist davon auszugehen, dass dies nicht ausreichend für die Löschwasserversorgung des Campus ist. Der detaillierte Nachweis der Löschwasserversorgung sowie die Umsetzung notwendiger Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Entwässerung hat gemäß § 55 Abs. 2 WHG im Trennsystem zu erfolgen. Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine Einleitung in den Vorfluter Faulbach möglich ist.

Im Verfahren wird der Verbrauch und Bedarf durch die Björnsen Beratende Ingenieure GmbH dargelegt und die Erforderlichkeit einer Ertüchtigung benannt werden. Die bauliche Herstellung der erforderlichen Infrastruktur ist durch den Entwicklungsträger zu erbringen und wird in einem städtebaulichen Vertrag berücksichtigt.



Abbildung 9: Modellfotos Planung, Quelle Planquadrat, Stand Februar 2026

3. WEITERE ABWÄGUNGSRELEVANTE BELANGE

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt. Hierbei werden insbesondere die Themen Verkehr, Artenschutz, Entwässerung und Bodengrund betrachtet. Zur Offenlage werden in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB die Umweltauswirkungen geprüft und dargestellt.

3.1. Umweltbericht

Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist der Begründung des Bauleitplans ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB beizufügen. Der vorliegende Umweltbericht (Umweltbericht zum Bebauungsplan, Umwelt- und Landschaftsplanung M.A. Geogr. Andrea Brenker, Stand Januar 2026) wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Belange des Bodenschutzes gemäß § 1a Abs. 2 und die Maßnahmen für den Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans darstellen.

Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen wurde ein Bestandsplan erstellt und ergänzend im Umweltbericht erläutert. Da sich das Verfahren noch in einer frühen Planungsphase befindet, liegt der Umweltbericht derzeit in einer vorläufigen Fassung vor und ist als Teil II der Begründung beigefügt. Die abschließende Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen des noch zu erarbeitenden Umweltberichts für die Entwurfsplanung.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der durch die Planung verursachten Eingriffe werden im Umweltbericht detailliert beschrieben und in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Anregungen und Anforderungen, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange an das Bauleitplanverfahren hinsichtlich des Inhalts, Umfangs oder Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geäußert werden, fließen in den weiteren Planungsprozess ein. Die Stadt Ober-Ramstadt bittet in diesem Zusammenhang um die Mitteilung relevanter Umweltdaten oder Hinweise zu umweltbezogenen Sachverhalten, damit diese bereits in die Erstellung des Umweltberichts für die Entwurfsplanung einbezogen werden können.

3.2. Artenschutz

Das Artenschutzgutachten zum ehemaligen Michaelshof in Ober-Ramstadt wurde von der Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim, im November 2025 erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der geplanten Entwicklung des Areals „Außerhalb 29 / Bodenäckerweg“ zu einem Gewerbepark bzw. Campus. Hierzu gehören der Abbruch vorhandener Gebäude, Ställe und Unterstände sowie Rodungen von Gehölzstrukturen auf dem Gelände.

Das Gutachten umfasst eine Bestandsaufnahme der faunistischen und floristischen Verhältnisse, insbesondere der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und weiterer planungsrelevanter Artengruppen. Das Untersuchungsgebiet wurde im Frühjahr und Frühsommer 2025 mehrfach begangen, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu erfassen. Dabei standen vor allem die Gebäude, Baum- und Gehölzstrukturen sowie der angrenzende Außenbereich im Fokus.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Plangebiet keine aktuellen Besiedlungen durch besonders oder streng geschützte Tierarten nachgewiesen wurden. In den Gehölzen fanden sich kaum relevante Nischen oder Spalten, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geeignet sind. Lediglich ein Nistkasten an der südwestlichen Grundstückseinfahrt sowie mehrere Nistkästen in der offenen Reithalle wurden dokumentiert. Diese sind als dauerhafte Fortpflanzungsstätten zu bewerten und müssen erhalten bzw. ersetzt werden. Im Pferdestall wurde ein nicht genutztes Rauchschwalbennest festgestellt. Insgesamt bestehen keine Hinweise auf Fledermausquartiere oder -aktivitäten, die über eine temporäre Nutzung als Jagdhabitat hinausgehen.

Im Außenbereich sind die Gehölze insbesondere für gebüschrückende Vogelarten sowie als Unterschlupf für Kleinsäuger wie Igel oder Gartenschläfer potenziell nutzbar. Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (z. B. Erhalt bzw. Ersatz von Niststätten, zeitliche Steuerung von Gehölzarbeiten) formuliert, die als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Satz 1–3 BNatSchG bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich nicht erfüllt werden. Damit bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Hindernisse für die geplante Entwicklung des Baugebiets, sofern die festgelegten Schutz- und Kompensationsmaßnahmen eingehalten werden.

3.3. Klima

Das Klimagutachten wurde von der INKEK GmbH – Institut für Klima- und Energiekonzepte, Lohfelden, am 21. Mai 2025 erstellt. Es untersucht die klimaökologischen Rahmenbedingungen und Auswirkungen der geplanten Entwicklung des ehemaligen Michaelshof-Areals in Ober-Ramstadt zu einem Firmencampus der TB International GmbH

Das Gutachten beschreibt das Faulbachtal als einen Ausgleichsraum mit hoher klimatischer Leistungsfähigkeit, in dem sich aufgrund der Reliefstruktur und der landwirtschaftlichen Nutzung deutliche nächtliche Kaltluftentstehungs- und Abflussprozesse ausbilden. Diese Kaltluftströme fließen über das Tal in Richtung Modau ab und tragen wesentlich zur Frischluftversorgung und thermischen Ausgleichsfunktion des Gebietes bei.

Die Untersuchung ergab, dass die geplante Bebauung keine relevanten Beeinträchtigungen des Kaltluftabflusses verursacht. Aufgrund der Geländesituation und der Mächtigkeit der Kaltluftströmung wird die Bebauung um- beziehungsweise überströmt, sodass der lokale Luftaustausch und die Kaltluftzufuhr nicht merklich eingeschränkt werden. Eine Barrierewirkung der Gebäude ist nicht zu erwarten, da eventuelle Strömungsreduktionen im Bereich der Bebauung durch seitliche oder vertikale Ausweichbewegungen kompensiert werden.

Das Gutachten stuft das Vorhaben aus stadtclimatischer Sicht als unbedenklich ein und bestätigt, dass die geplante Entwicklung des ehemaligen Michaelshofes mit den lokalen klimaökologischen Verhältnissen vereinbar ist. Die klimatische Funktion des Faulbachtals bleibt auch nach Umsetzung der geplanten Entwicklung voll erhalten. Vor dem Hintergrund des Klimawandels werden lediglich lokale Anpassungsmaßnahmen zur Verschattung und Reduktion der sommerlichen Wärmebelastung empfohlen. Weitergehende siedlungsklimatische Maßnahmen oder Einschränkungen sind nicht erforderlich.

3.4. Verkehrsuntersuchung

Das Verkehrsgutachten wurde von der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, am 19. Dezember 2024 erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die verkehrliche Bewertung der geplanten Entwicklung des ehemaligen Michaelshof-Areals in Ober-Ramstadt. Ziel des Gutachtens war es, die Auswirkungen der künftigen Verkehrsströme auf das umliegende Straßennetz zu analysieren, die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte zu prüfen und gegebenenfalls planerische Maßnahmen zur Sicherstellung einer funktionierenden Erschließung aufzuzeigen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden zunächst Verkehrszählungen an drei relevanten Knotenpunkten durchgeführt. Diese erfolgten am 22. November 2023 über einen Zeitraum von sieben Stunden, differenziert nach Fahrzeugarten und Zeitintervallen. Für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit wurden die ermittelten Spitzentunden des Berufsverkehrs (07:15–08:15 Uhr und 16:15–17:15 Uhr) herangezogen. Auf dieser Grundlage erfolgte eine mikroskopische Verkehrssimulation, die eine detaillierte Analyse der Verkehrsabläufe und Wechselwirkungen im Straßennetz ermöglicht. Die Berechnung und Bewertung der Kapazitäten erfolgte nach den Vorgaben des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS).

Die Simulation berücksichtigte sowohl den Bestandsverkehr als auch die prognostizierten zusätzlichen Verkehre aus der geplanten Campusentwicklung. Dabei wurde insbesondere die Anbindung an die Bundesstraße B 426 sowie an die Nieder-Ramstädter Straße untersucht.

Aus der Untersuchung resultieren folgende Aussagen:

- Knotenpunkt Nieder-Ramstädter-Straße/Bodenäckerweg

Mit den zusätzlichen Verkehren der geplanten Entwicklungen ist der Anbindungsknoten Bodenäckerweg als vorfahrtgeregelter Knotenpunkt in den Spitzerverkehrszeiten nicht ausreichend leistungsfähig. Mit der Signalisierung des Knotenpunkts wird eine gute Leistungsfähigkeit erzielt. Weiterhin kann damit für den Verkehr aus dem Bodenäckerweg ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet werden. Eine Wechselwirkung mit dem Nachbarknotenpunkt der B426 kann mit einer Koordinierung des Netzbegriffs ausgeschlossen werden.

- Knotenpunkt B426/ Nieder-Ramstädter-Straße

Der signalisierte Knoten B426/ Nieder-Ramstädter-Str. ist im Realbetrieb, d.h. mit verkehrsabhängiger Steuerung, in allen betrachteten Szenarien leistungsfähig. Allerdings ist der Aufstellbereich des Linksabbiegers insbesondere in der Abendspitze zu gering. Unabhängig der geplanten Entwicklungen, wird die Prüfung einer geänderten Spuraufteilung am Knotenpunkt empfohlen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch das Vorhaben im Bestand gut aufgenommen werden können und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs zu erwarten sind. Auch im Prognosefall bleiben die maßgeblichen Knotenpunkte leistungsfähig, wobei sich nur geringfügige Erhöhungen der mittleren Wartezeiten ergeben.

Das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des neuen Firmencampus verkehrstechnisch gesichert ist und die bestehende Verkehrsinfrastruktur ausreichend dimensioniert ist, um die durch das Vorhaben entstehenden Mehrbelastungen aufzunehmen. Damit bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung des ehemaligen Michaelshof-Areals.

Die Umplanung des Anbindungsknoten Bodenäckerweg/Nieder-Ramstädter-Straße befindet sich in der Vorentwurfsphase (Anbindungsknoten Bodenäckerweg, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 17.11.2025). Da sich die Planungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befinden, ist eine Steuerung nicht erforderlich und es werden im Vorentwurf keine Festsetzungen getroffen. Zur Offenlage wird geprüft, ob Festsetzungen erforderlich werden.

3.5. Bodengrundgutachten

Physikalische Prospektion in Arbeit. Wird nach Vorlage der Unterlagen durch den Gutachter ergänzt.

3.6. Entwässerungskonzept

Gutachten in Arbeit. Wird nach Vorlage der Unterlagen durch den Gutachter ergänzt.

3.7. Immissionsschutz

Gutachten bei Bedarf. Wird nach Vorlage der Unterlagen durch den Gutachter ergänzt.

4. DARSTELLUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ober-Ramstadt, am 22.02.1980 vom Regierungspräsidium Darmstadt genehmigten, ist das Plangebiet vollständig als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Im Zuge der bauleitplanerischen Umsetzung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Ziel dieser Änderung ist die Darstellung des betroffenen Bereichs als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gewerbecampus“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

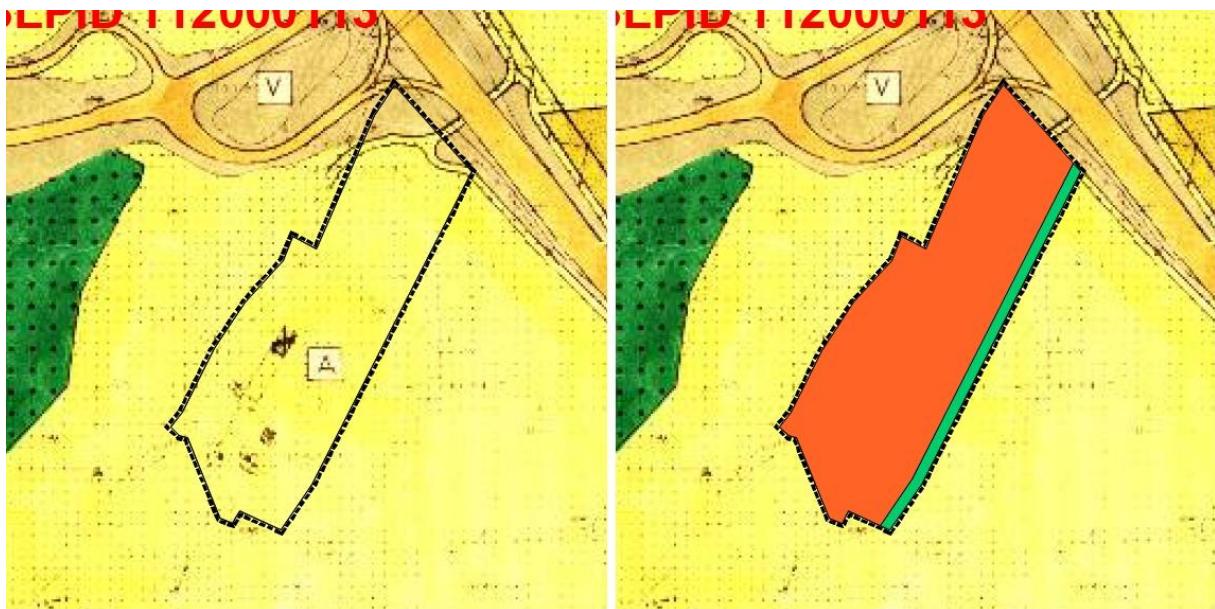


Abbildung 10: Aktuelle Darstellung des FNP (links) und angestrebte 24. Änderung des FNP (rechts)

In der Systematik des wirksamen Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung der Flächen grundsätzlich nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung (Bauflächen). Ergänzend werden die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bodens, der Natur und der Landschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt, um die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auch auf Ebene des Flächennutzungsplans vorzubereiten.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als *Sonstiges Sondergebiet „Gewerbecampus“* gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines modernen Gewerbecampus mit Optionen von Wohnnutzung zu schaffen.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO ist erforderlich, da die beabsichtigte Nutzungsstruktur durch die Regelbaugebiete der BauNVO (wie etwa Gewerbe- oder Mischgebiet) nicht adäquat abgebildet werden kann.

Das zentrale städtebauliche Ziel besteht in der Zusammenführung mehrerer Unternehmensstandorte am Standort Ober-Ramstadt zu einem gemeinsamen Firmensitz der TB International GmbH. Durch die Entwicklung des Gewerbecampus sollen dringend benötigte Expansions- und Entwicklungsflächen geschaffen werden, um das Wachstum des Unternehmens mit über 300 Mitarbeitenden zu ermöglichen.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet „Gewerbecampus“ ermöglicht es, die vorgesehnen Nutzungen zu steuern und die angestrebte moderne, multifunktionale Hofstruktur planungsrechtlich abzusichern.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorentwurf durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, deren zulässige Überschreitung und der Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß geregelt.

Zu Offenlage werden weitere Regelungsgrößen wie z. B. die Höhe der baulichen Anlage hinzukommen. Da zum Vorentwurf noch nicht alle fachplanerischen Beiträge vorliegen ist der Katalog der Festsetzungen nicht als abgeschlossen zu betrachten.

5.2.1. Zulässige Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt den Grad der baulichen Nutzung eines Grundstücks im Hinblick auf die zulässige Versiegelung durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Sie legt fest, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch Hauptanlagen überbaut werden darf. Flächen von Terrassen, Balkonen und Treppenanlagen sind hierbei als Teil der Hauptanlage in die zulässige Grundfläche einzubeziehen.

Für das sonstige Sondergebiet „Gewerbecampus“ (SO) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Die Festsetzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept, das die Entwicklung eines modernen Gewerbecampus für die TB International GmbH vorsieht.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 für die Hauptanlagen dient der Umsetzung einer aufgelockerten, campusartigen Bebauungsstruktur und der Sicherung ausreichender Freiflächen, die für den Charakter und die Aufenthaltsqualität des geplanten Gewerbecampus maßgeblich sind. Eine höhere GRZ würde zu einer dichteren Bebauung führen und stünde im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen des Konzepts.

Darüber hinaus berücksichtigt die gewählte GRZ auch städteklimatische und ökologische Aspekte. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher klimatischer Ausgleichsfunktion, insbesondere durch den Kaltluftstrom aus dem Faulbachtal. Das vorliegende Klimagutachten stuft die Lage zwar als unbedenklich ein, empfiehlt jedoch ausdrücklich eine Minimierung der Versiegelung. Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,3 wird gewährleistet, dass die Kaltluft die Bebauung weiterhin um- und überströmen kann und somit die klimatische Ausgleichsleistung erhalten bleibt.

Zur Sicherstellung der funktionalen Anforderungen des Gewerbecampus und zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfs ist eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen erforderlich. Daher wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Gesamtwert von 0,6 zugelassen.

5.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse dient als weiteres Steuerungsinstrument für das Maß der baulichen Nutzung und zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt. Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf maximal drei festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts und gewährleistet zugleich eine geordnete Höhenentwicklung der Baukörper, die sich in der Hofstrukturen der näheren Umgebung einfügt. Durch die Begrenzung auf drei Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild und das umliegende Orts- und Landschaftsgefüge einfügt.

5.2.3. Höhe der baulichen Anlagen

Hinsichtlich der konkreten Gebäudehöhen (z. B. First- oder Traufhöhen) kann zum derzeitigen Planungsstand noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Eine detaillierte Festlegung dieser Höhenmaße bleibt für weiteren Verfahren ergänzt.

5.2.4. Bauweise

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Abweichend hierzu wird in einem Baufenster die abweichende Bauweise (a) festgesetzt: im Sinne der offenen Bauweise sind hier Baukörperlängen von bis zu 80 Metern zulässig. Die festgesetzten Bauweisen sichern die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzepts.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen den Standort der Bauvorhaben auf dem Baugrundstück und setzen eine grundsätzliche, maximale Überbaubarkeit im Plangebiet fest. Im Sinne eines Angebotsplans sind diese bewusst großflächig gewählt, um einen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

Überschreitungsmöglichkeiten sind im Planungsstand des Vorentwurfs noch nicht abgeprüft worden. Diese werden bei Bedarf zur Offenlage nachgeführt.

5.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Derzeit sind Stellplätze im gesamten Sonstigen Sondergebiet „Gewerbecampus“ grundsätzlich zulässig. Dies entspricht der Notwendigkeit, die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbecampus sicherzustellen und den Stellplatzbedarf für Mitarbeitende, Besucher und Lieferverkehr abzudecken.

Für die Offenlage des Bebauungsplans ist vorgesehen, die Zulässigkeit von Stellplätzen differenzierter zu steuern, um die städtebauliche Struktur des Campus und die Freiflächen im südlichen und zentralen Bereich zu erhalten. Grundsätzlich soll jedoch der ruhende Verkehr im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs oberirdisch abgewickelt werden, daher wurden für gesamte Gebiet Garagen und Tiefgaragen als unzulässig festgesetzt.

Durch diese differenzierte Steuerung wird sichergestellt, dass Stellplätze effizient genutzt werden und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität, die Hofstruktur und die angestrebte städtebauliche Ordnung des Gewerbecampus gewahrt bleiben.

5.5. Weitere Festsetzungen

Es werden auf Grundlage der Gutachten zu Boden, Entwässerung, Erschließung und Grünordnung zu Offenlage weitere Festsetzungen ausgearbeitet.

6. SATZUNG ÜBER DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung nach Landesbaurecht aufgenommen. Zum Stand des Vorentwurfs umfasst dies Regelungen zur Dachform.

Für das Plangebiet werden ausschließlich Satteldächer festgesetzt, wobei die Dachneigung zwischen 30° und 45° liegen muss.

Die Festsetzung von Satteldächern dient der städtebaulichen und landschaftlichen Integration der neuen Bebauung. Sie orientiert sich an der ursprünglichen Bebauung des Michaelshofs, und übernimmt dessen Dachform auf. Durch diese Maßnahme wird eine harmonische Dachlandschaft geschaffen, die den neuen Gewerbecampus in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und die angestrebte städtebauliche Figur unterstützt.

Zur Offenlage werden weitere bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen geprüft. Dies schließt Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Grundstücksfreiflächen mit ein.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Die Baubeschränkungszone der Bundesstraße B 426 von 40 m entlang der Bundesstraße wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, sind als unverbindliche Hinweise als eigener Textteil „Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter“ nach den eigentlichen textlichen Festsetzungen abgedruckt.

8. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans und Realisierung des Planvorhabens entstehenden Kosten werden vom Projektentwickler übernommen. Die Regelung wird über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Ober-Ramstadt und dem Projektentwickler vor Satzungsbeschluss gesichert.

9. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Kennwerte Flächennutzungsplan		Kennwerte Bebauungsplan	
Geltungsbereich	29.050 m²	Geltungsbereich	31.550 m²
<i>Sonstiges Sondergebiet</i>	<i>ca. 26.650 m²</i>	<i>Sonstiges Sondergebiet</i>	<i>ca. 24.050 m²</i>
<i>Grünfläche</i>	<i>ca. 2.400 m²</i>	<i>Grünfläche</i>	<i>ca. 2.400 m²</i>
		<i>Öffentliche Verkehrsfläche</i>	<i>ca. 5.000 m²</i>
		<i>Versorgungsfläche</i>	<i>ca. 100 m²</i>

10. RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPANS

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90,93)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNaG) i.d.F. vom 25. Mai 2025 (GVBl. 2023 | S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 | Nr. 57)

Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

11. VERZEICHNIS GUTACHTEN

- Ehemaliger Michaelshof Ober-Ramstadt, Außerhalb 29, Bodenäckerweg, Artenschutzgutachten, Beratungsgesellschaft Natur dbR, Stand November 2025
- Klimagutachten Firmencampus TB International GmbH, Ober-Ramstadt, INEK Institut für Klima- und Energiekonzepte, Stand Mai 2025
- Entwicklung Michaelshof in Ober-Ramstadt Verkehrsgutachten, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Stand Dezember 2024
- Anbindungsknoten Bodenäckerweg, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 17.11.2025
- Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan, M.A. Geogr. Andrea Brenker, Stand Januar 2026
- Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden, M.A. Geogr. Andrea Brenker, Stand Januar 2026