

Stadt Ober-Ramstadt
Stadtteil Rohrbach

Bebauungsplan
„Brunnenstraße Nord-West II, 1. Änderung“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PC00067-P
Bearbeitet: Juli 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3.	Städtebauliche Situation.....	4
	3.1 Lage des Plangebietes	4
	3.2 Bestandsbeschreibung	6
	3.3 Betrachtung naturschutzfachlicher Aspekte	9
	3.4 Artenschutz	9
	3.5 Baugrund, Grundwasser, Kampfmittel	10
4.	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen.....	11
5.	Bestehendes Baurecht.....	12
6.	Projektplanung	13
7.	Immissionsschutz	15
8.	Festsetzungen	16
	8.1 Art der baulichen Nutzung	16
	8.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
	8.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	17
	8.4 Stellplätze / Parkplätze/ / Zu- und Ausfahrten	17
	8.5 Grünordnerische Festsetzungen.....	18
	8.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	18
	8.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	19
	8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
9.	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	21
10.	Ver- und Entsorgung / Verkehr / Energieversorgung	21
11.	Umweltbericht.....	22
12.	Eingriff und Ausgleich	23
13.	Städtebauliche Daten	23

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Januar 2021
- Ober-Ramstadt – Rohrbach Dr. Horst-Schmidt-Straße 2, Neubau Bürgerhaus und Feuerwehr „Baugrunderkundung und Gründungsberatung“, RPGeo Ingenieurbau für Geotechnik, Gelnhausen, 09.02.2021
- Stadt Ober-Ramstadt Bebauungsplan Brunnenstraße Nord-West II, 1. Änderung Neubau Bürgerhaus mit Feuerwehr „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen, 23.03.2021
- „Überprüfung der Löschwasserversorgung - Neubau Bürgerhaus mit FFW Gerätehaus“, Ingenieurbüro Reitzel, Groß-Zimmern, 26.03.2021
- „Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens“ zum Bebauungsplan „Brunnenstraße Nord-West II, 1. Änderung“ (2021 0158-809-VSS-1) KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, 01.04.2021
- Ansicht West / Teilansicht Nord mit Schallschutzwand Vorentwurf Neubau Bürgerhaus und Feuerwehr, Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB, Darmstadt, 07.04.2021

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um innerhalb der bebauten Ortslage den Neubau eines Bürgerhauses mit Feuerwehr sowie einer Spielanlage und Parkplätzen zu ermöglichen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von max. 20.000 m² nicht überschritten wird.

Im hier vorliegenden Fall beträgt die Baugebietsfläche insgesamt 6560 m². Die maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Gebäude beträgt 1850 m². Somit bleibt die zulässige Grundfläche weit unter dem in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

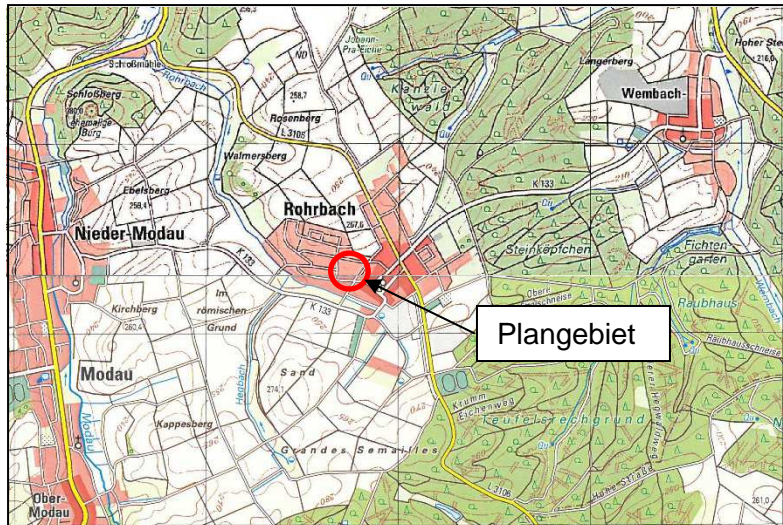
Die hier vorliegende Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben. Auch ergeben sich bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt inmitten der bebauten Ortslage im Stadtteil Rohrbach. Die Brunnenstraße sowie die Dr. Horst-Schmidt-Straße grenzen im Süden bzw. Osten unmittelbar an das Plangebiet an. Im Westen und im Osten grenzen die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der bebauten Anwesen der Albert-Schweitzer-Straße sowie der Flurstraße an.



Ausschnitt Topographische Karte (TK25, Blatt 6118, 6218, unmaßstäblich)
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Gemarkung Rohrbach Flur 3 Nr. 401.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Katasterausschnitt entnommen werden.

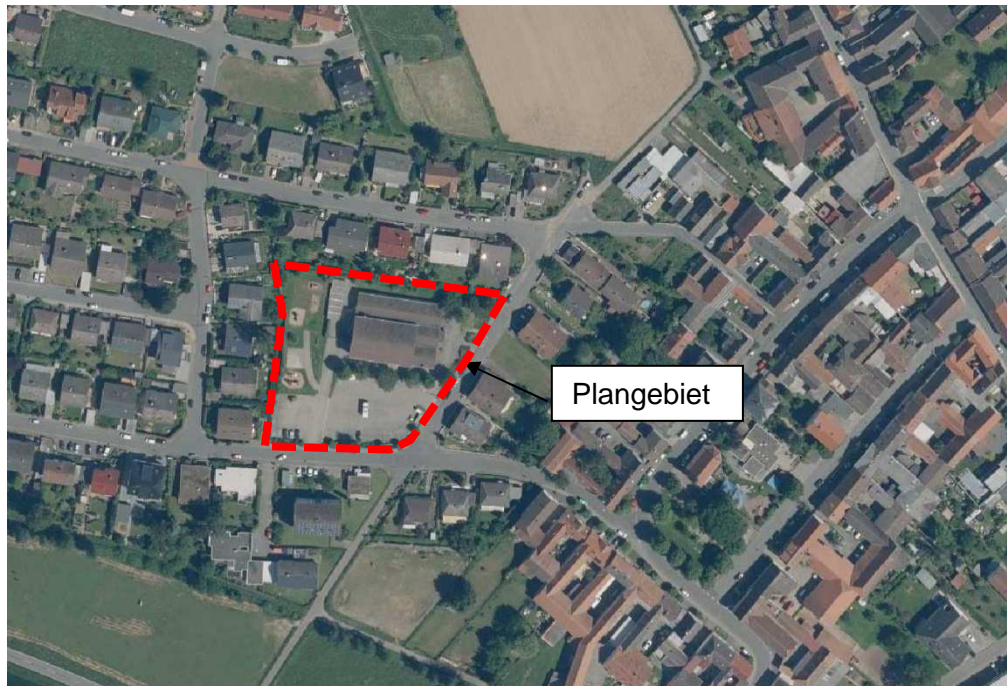


Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Datengrundlage der amtlichen Katasterdaten der Geodaten / des Geodatenservers
von HLBG (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement & Geoinformation)

3.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Rohrbach und stellt sich als überwiegend bereits bebaute und versiegelte Fläche dar. Im Nordosten befindet sich das Bürgerhaus mit Halle, Bühne und Gaststätte.

Im Westen und Norden grenzen die rückwärtigen Freibereiche der mit ein- und zweigeschlossigen Einzelhäusern bebauten Wohngrundstücke an. Unmittelbar im Osten und Süden angrenzend an das Plangebiet verlaufen die Dr. Horst-Schmidt-Straße bzw. die Brunnenstraße. Auch die entlang dieser Straßen bestehende Bebauung ist überwiegend als ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, meist mit Satteldach und grauer bzw. brauner Dacheindeckung, zu beschreiben. Lediglich südlich des Plangebietes gelegen finden sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus sowie ein eingeschossiger Flachdachbau mit Pizza-Lieferservice.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geoportal Hessen

Das Plangebiet selbst kann hinsichtlich seiner Nutzung in drei Bereiche aufgeteilt werden.

Im nordöstlichen Teil befindet sich der bestehende Hallenbau des Bürgerhauses mit dem nach Osten, zur Dr. Horst-Schmidt-Straße hin, ausgerichtetem Haupteingang und gestalteten Freiflächen. Der südliche bzw. südwestliche Teil ist nahezu vollständig für die dort vorhandenen Stellplatzflächen versiegelt bzw. befestigt. Im westlichen bzw. nordwestlichen Teil des in Rede stehenden Geltungsbereiches besteht ein Spielplatzgelände mit Spielgeräten und Bolzplatz.

Als Vegetationsbestände im Plangebiet sind insbesondere die Baumreihe unmittelbar südlich des Bürgerhauses zu benennen sowie der Baumbestand nordöstlich des Gebäudes. Darüber hinaus sind kleinere straßennahe Baumbestände entlang der Brunnenstraße vorhanden. Größere zusammenhängende Grünflächen sind lediglich im Zusammenhang mit dem bestehenden Spielplatz vorzufinden. Neben den im Plangebiet vorhandenen Einzelbäumen besteht entlang der nördlichen und nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine Eingrünung zwischen Plangebiet und angrenzender Wohnbebauung durch zusammenhängende Hecken- und Gehölzbestände.

Bilddokumentation



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8

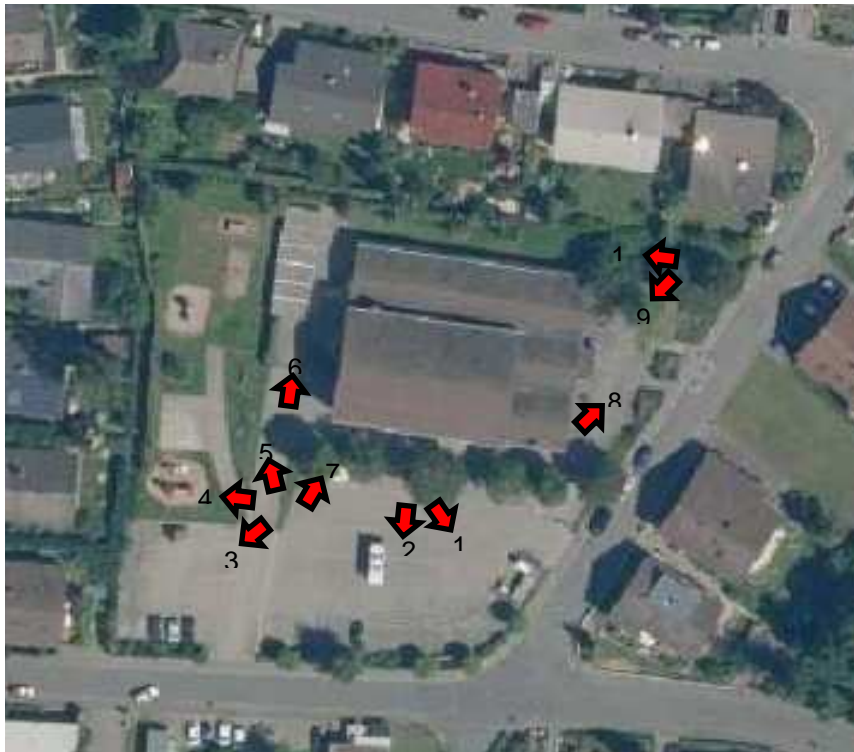


Bild 9



Bild 10

Die genaue Position und Blickrichtung der Bilddokumentation kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden:



Luftbild mit Position und Blickrichtung

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportal Hessen

3.3 Betrachtung naturschutzfachlicher Aspekte

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte wird ersichtlich, dass die Flächen des Plangeltungsbereiches in großen Teilen bebaut bzw. versiegelt sind. Neben dem Gebäude des derzeitigen Bürgerhauses sowie 6 Einzelgaragen westlich davon sind größere Flächenanteile des Grundstückes bereits in Form von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen versiegelt.

Bezüglich der naturschutzfachlichen Bewertung der vorhandenen Vegetationsbestände bleibt zu erläutern, dass die vorhandenen Baumbestände südlich und nordöstlich des bestehenden Bürgerhauses als wertrelevant anzusehen sind. Auch die nördlich und westlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände gewährleisten aufgrund ihrer zusammenhängenden Struktur eine ökologische und freiraumplanerische Wertigkeit.

Die Grünbestände entlang der Brunnenstraße hingegen sind überwiegend als Abstands- bzw. Ziergehölzbestand zu beschreiben.

3.4 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Hierzu wurde das Untersuchungsgebiet begangen und auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten, deren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie weiterer arten-

schutzrechtlicher Strukturen untersucht und eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Die Ergebnisse können dem als Anlage beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

Diese wurden zum Anlass genommen, in den Bebauungsplan artenschutzrechtliche Festsetzungen (siehe Kapitel 8.6) sowie Hinweise aufzunehmen.

3.5 Baugrund, Grundwasser, Kampfmittel

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung liegt zwischenzeitlich eine „Baugrunderkundung und Gründungsberatung“ vor.

Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt. Einzelheiten zu den Themen, Erkundung, Baugrund, Grundwasser und Gründung sowie Hinweise zur Bauausführung können ebenso dem beiliegenden Gutachten entnommen werden wie Angaben bzgl. der orientierenden abfalltechnischen Untersuchungen zu Boden und Bauschutt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vernässungsgefährdeten Bereich. Es ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Insofern sind erhöhte bauliche Aufwendungen und Maßnahmen zu erwarten und angeraten.

Falls aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser im Rahmen von Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert bzw. abgeleitet werden muss, ist dies der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen. Ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ ist gemäß § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vor.

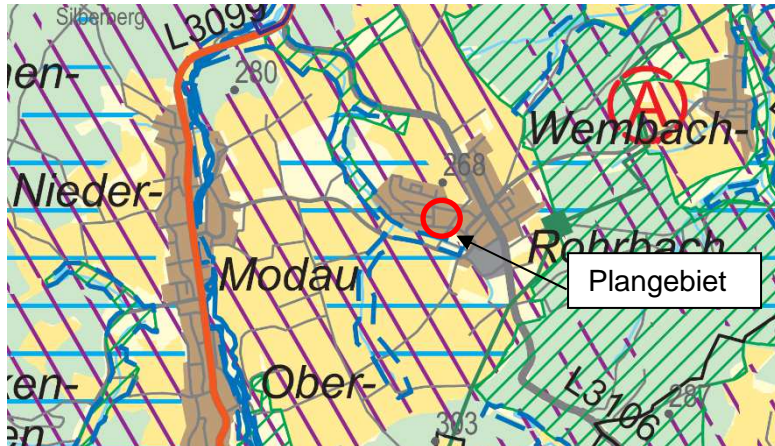
Auch aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich laut Stellungnahme vom 02.06.2021 des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Laut Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 18.05.2021 habe eine Auswertung dieser Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

4. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

Regionalplan Südhessen 2010

Die Flächen des Plangebietes sind im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ ausgewiesen.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)
Quelle: www.landesplanung.hessen.de/

Mit Schreiben vom 02.06.2021 führt das Regierungspräsidium Darmstadt aus, dass die Planung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebietes als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bürgerhaus“ dar, ergänzt um die symbolhaften Einträge „Öffentliche und private Parkfläche“ und „Spielplatz“.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
Quelle: www.ladadi.de/buergerportal/

Der Flächennutzungsplan wird, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes im Zuge der vorliegenden Planung nicht beeinträchtigt wird, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 03.04.2013 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage "Brunnen Walmersberg". (StAnz.: 22/2013 S. 683). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III sind zu berücksichtigen.

5. Bestehendes Baurecht

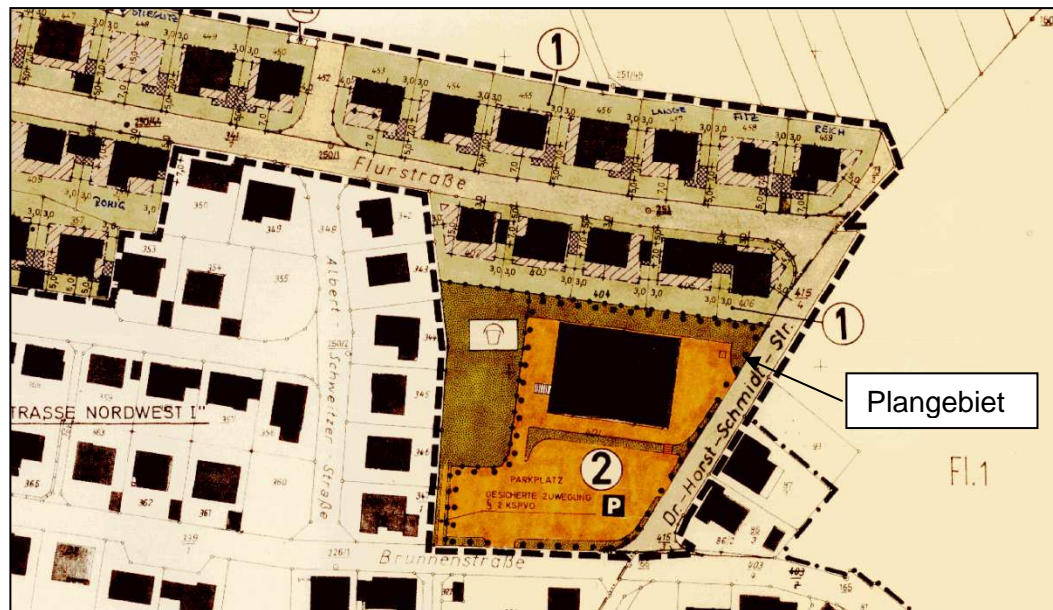
Der Bebauungsplan „Brunnenstraße Nord-West II“ - Neufassung, genehmigt mit Verfügung vom 12. Juni 1984, setzt ca. 2/3 des Plangebietes als „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Bürgerhaus)“ sowie als „Öffentliche Parkflächen“ und ca. 1/3 als „Öffentliche Grünfläche“ bzw. „Öffentliche Grünfläche - Spielplatz“ fest.

Für die Flächen des Baugrundstückes werden dabei eine offene Bauweise, eine Bebauung mit höchstens 3 Vollgeschossen für Hauptgebäude und zwingend 1 Vollgeschoss für Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 4 BauNVO sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der o.g. Bebauungsplan Festsetzungen zur zulässigen Sockelhöhe sowie zur zulässigen Gesamthöhe eingeschossiger Gebäude.

Gestalterische Regelungen erfolgen zur zulässigen Dachform. Zulässig sind dabei Satteldach und Walmdach bei Hauptgebäuden und Flachdach bei Garagen und Nebenanlagen. Einfriedungen von nicht lebenden Straßeneinfriedungen längs der Verkehrsfläche und seitlich bis zur Gebäudeflucht werden zwingend auf eine Höhe von 1,00 m ab Straßenachse festgesetzt.

Die Festsetzung zur Dachneigung wird im Rahmen einer Satzung zur Änderung bzw. Aufhebung landesrechtlicher Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnenstraße Nordwest II“ Stadtteil Rohrbach, bekannt gemacht am 24.03.1995 dahingehend geändert, als für Hauptgebäude eine Dachneigung bis 45° zulässig ist. Zudem erfolgen weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Dachgauben.



Auszug Planbild (unmaßstäblich) des Bebauungsplanes „Brunnenstraße Nord-West II“ – Neufassung mit eingefügtem Geltungsbereich der 1. Änderung
Quelle: www.ladadi.de/buergerportal/

6. Projektplanung

Innerhalb des Plangebietes sollen ein neues Bürgerhaus mit Feuerwehr mit samt der erforderlichen Stellplätze sowie ein Spielplatz erstellt werden. Gleichzeitig sollen im Zusammenhang mit der Gestaltung der Freiflächen die Voraussetzungen für die Abhaltung eines Wochenmarktes sowie die Nutzung als Festplatz geschaffen werden.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr des Bürgerhauses sowie die Hof- und Zufahrtsflächen für die Feuerwehr samt deren Stellplätze sollen dabei westlich bzw. südlich des in L-Form geplanten Gebäudes errichtet werden.

Die Zu- bzw. Ausfahrten zu den Stellplätzen sowie zur Feuerwehr sind im Süden des Plangebietes angeordnet. Darüber hinaus wird im Norden des Plangebietes in die neu gestalteten Freiflächen ein Spielbereich mit verschiedenen Spielbereichen integriert, an den sich die neu gestalteten offenen Freiflächen anschließen, welche u.a. für die Abhaltung eines Wochenmarktes genutzt werden können.

Geplant ist die Errichtung eines in L-Form auf dem Grundstück relativ zentral angeordneten Gebäudes mit Flachdach, wobei im westlichen Teil die Räume des Bürgerhauses und im östlichen Teil die Räume für die freiwillige Feuerwehr mit samt Fahrzeughalle angeordnet werden sollen.

Bzgl. der Flächen für den ruhenden Verkehr ist auf die Stellplatzsatzung der Stadt zu verweisen. Der Nachweis erfolgt im Einzelnen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Unter Zugrundelegung der Stellplatzsatzung ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand bei geplanten 279 Sitzplätzen (Bürgersaal 199 und Multifunktionsraum 80) ein Stellplatzbedarf von 28 Stellplätzen; davon mindestens 1 Stellplatz für Elektrofahrzeuge und mindestens 1 Stellplatz barrierefrei.

Die Freiflächenplanung sieht entsprechend die Errichtung von 28 Stellplätzen vor, allerdings mit 2 geplanten E-Stellplätzen und 1 Stellplatz für Car-Sharing im Süden des Plangebietes. Geplant ist darüber hinaus der Bau von insgesamt 30 Fahrradstellplätzen.

Der Bedarf an Stellplatzflächen für die geplante Feuerwehr soll durch den Bau von 12 Stellplätzen im Süden in unmittelbarer Zuordnung zu der geplanten Feuerwehrstation sichergestellt werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den derzeitigen Arbeitsstand der Freiflächen bzw. zur Architekturplanung. Im Rahmen der weiteren Projektplanung sind Änderungen an verschiedenen Detaillösungen noch möglich.



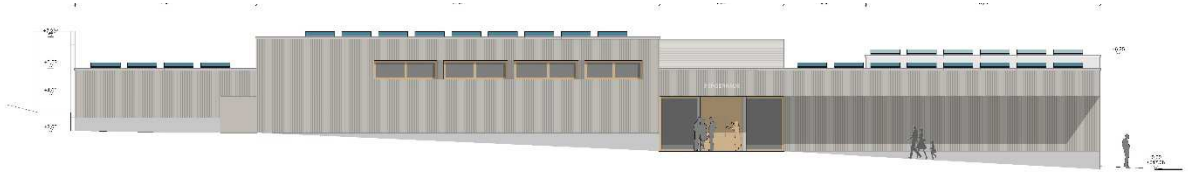
210406-E-L-c_01 Übersichtsplan, unmaßstäblich (Änderungsstand 16.03.2021)
Quelle: Planungsgemeinschaft Biebertaler Planungsgruppe & S. Lukowski & Partner, Darmstadt

Im Rahmen der weiteren Planung ist vorgesehen, Photokollektoren auf den Dachflächen des Gebäudes zu errichten. Die nachfolgenden Ansichten geben dabei den aktuellen Planungsstand vom 23.05.2021 wieder.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird zudem eine Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die technischen Anlagen, die auf dem Dach errichtet werden, so zu errichten sind, dass sie von der Brunnen- und der Dr.- Horst-Schmidt-Straße sowie dem neuen Festplatz visuell nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten.

Ansichten

Ansicht West



Ansicht Süd



*Ansichten Neubau Bürgerhaus und Feuerwehr (Datenstand 23.05.2021), unmaßstäblich
Quelle: Grüninger Architekten BDA PartG mbB, Darmstadt; Lengfeld & Willisch Architekten PartG
mbB, Darmstadt*

7. Immissionsschutz

Mit Blick auf die Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage sowie der bestehenden und geplanten Nutzungen wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die beigefügte schalltechnische Untersuchung betrachtet dabei sowohl die verschiedenen zulässigen Nutzungen des Bürgerhauses und der Feuerwehr als auch die Nutzung als Festplatz und Wochenmarkt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde im Zusammenhang mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung darauf hingewiesen, dass mit Blick auf die ehrenamtliche Tätigkeit einer freiwilligen Feuerwehr ein Übungsbetrieb werktags bzw. samstags auch in der Zeit zwischen 18.00 Uhr und 22.30 Uhr stattfindet und in Einzelfällen auch ein Übungsdienst Sonntag zwischen 09.00 Uhr und 11.30 Uhr erfolgt.

Hierzu ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt und der Feuerwehr auszuführen, dass in der Regel die Übungen 1 mal im Monat und im Einzelfall 2 mal im Monat stattfinden und das von März bis November. Die Übungen sind so angelegt, dass diese normal immer spätestens um 22 Uhr beendet sind. Auf einen Übungsbetrieb nach 22.00 Uhr kann in der Regel verzichtet werden.

Sofern die Übungen nicht häufiger als 10mal pro Jahr stattfinden, handelt es sich laut Gutachter um seltene Ereignisse gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm.

Hierfür gelten nach Ziffer 6.3 höhere Immissionsrichtwerte von $IRW_{max,Tag} = 70$ dB(A) und $IRW_{max,Nacht} = 55$ dB(A).

Sofern die Anzahl der Feuerwehrübungen die Voraussetzungen nach Ziffer 7.2 erfüllt, seien im Zeitraum voraussichtlich keine Konflikte zu erwarten.

8. Festsetzungen

Die im vorgenannten Kapitel unter der Überschrift „Projektplanung“ bereits dargestellte Planung bildet die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird eine „Fläche für Gemeinbedarf – Bürgerhaus / Feuerwehr“ festgesetzt.

Zulässig sind die genannten Gemeinbedarfsnutzungen "Bürgerhaus" und "Feuerwehr" sowie zweckgebundene Nebenanlagen und Einrichtungen. Darüber hinaus ist eine Nutzung als Festplatz sowie eine Nutzung in Form eines Wochenmarktes zulässig. Ergänzend wird im Hinblick auf den ruhenden Verkehr auch die Errichtung öffentlicher Parkplätze für zulässig erklärt. Mit Blick auf das im Süden bestehenden Regenüberlaufbecken erfolgt eine planungsrechtliche Absicherung desselben in Form der zulässigen Errichtung von baulichen Anlagen zur Abwasserbeseitigung. Zugelassen wird auch die Aufstellung von Sammelcontainern für Wertstoffe.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximal zulässige Gesamtgrundfläche der Gebäude auf 1850 m² beschränkt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird auf maximal 256 m ü. NHN beschränkt. Technische Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen sowie Solaranlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, um hier noch einen gewissen Gestaltungsfreiraum bei der Errichtung der vorgenannten baulichen Anlagen einzuräumen.

Ein Blick auf das bestehende Geländenniveau, welches sich derzeit im Südwesten des Geltungsbereiches von ca. 246,13 m ü. NHN bis im Nordwesten auf 250,88 m ü. NHN erstreckt, zeigt ein von Süd nach Nord hin ansteigendes Gelände. Die im Süden derzeit bestehenden Stellplatzflächen liegen auf einem Höhenniveau von ca. 246,5 bis 247,5 m ü. NHN.

Das nördlich davon gelegene Bestandsgebäude selbst weist bei seinem im Osten bestehenden Eingang ein Höhenniveau von ca. 248,57 m ü. NHN auf.

Dabei erreicht der im Südwesten gelegene Gebäudeteil mit seinem Hauptfirst hier eine Höhe von ca. 258,4 m ü. NHN; die Firsthöhe des nördlichen Gebäudeteils beträgt ca. 254,4 m ü. NHN.

Die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe von maximal 256 m ü. NHN orientiert sich somit an dem niedrigen Bestandswert im Norden.

Im Hinblick auf das konkrete Bauvorhaben ist anzumerken, dass eine Ausnutzung der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe für den gesamten Gebäudekomplex nicht geplant ist, sondern vorgesehen ist, den im Norden gelegenen Gebäudeteil mit Lager und Umkleideräumen gegenüber dem für den Bürgersaal und Bühne vorgesehenen Gebäudeteil abzusenken.

Da es sich jedoch im vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt erfolgen die getroffenen Festsetzungen in Orientierung an

der aktuell vorliegenden Projektplanung. Eine weitergehende Höhendifferenzierung wird aus städtebaulicher Sicht als nicht notwendig erachtet. Hinsichtlich der Höhenentwicklung des Gebäudes verbleiben somit noch gewisse allerdings eng gesetzte Gestaltungsspielräume im Hinblick auf die anschließende Ausführungsplanung. Gleichzeitig werden durch die festgesetzte Höhenbegrenzung auch die Interessen der Nachbarn und der hier bestehenden Wohnbebauung berücksichtigt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Erforderlich ist diese Festsetzung, um sicherzustellen, dass nicht nur Stellplätze und Zufahrten im Westen und Süden des geplanten Gebäudes errichtet werden können, sondern auch die mit der geplanten Nutzung als Bürgerhaus erforderlichen Hof- und Freiflächen im Nordosten des Plangebietes mitsamt der hier vorgesehenen Nutzung dieser befestigten Flächen für Wochenmarkt und Festbetrieb. Bei einer Größe des Baugrundstückes von ca. 5916 m² ergibt sich eine Flächengröße von 5324 m² die durch die vorgenannten Anlagen in Anspruch genommen werden darf.

8.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Mit Blick auf das geplante Bauvorhaben wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen erfolgt mit Blick auf das geplante L-förmige Gebäude, welches zentral auf dem Grundstück angeordnet ist, um so im Westen und Süden innerhalb der dortigen Freiflächen die erforderlichen Stellplatzflächen sowie Rangierflächen für die Feuerwehr bereitstellen zu können. Nördlich bzw. östlich des geplanten Gebäudes und somit innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche können der geplante Spielplatz, die geplanten Freiflächen für einen möglichen Markt sowie für die Nutzung als Festplatz errichtet werden.

8.4 Stellplätze / Parkplätze / Zu- und Ausfahrten

Die Stellplätze für das geplante Bürgerhaus sowie für die Feuerwehr sind im Westen und Süden des Plangebietes nach der derzeit vorliegenden Projektplanung vorgesehen. Entsprechend erfolgt in diesen Bereichen die Festsetzung von Flächen für Stellplätze. Auch die Zu- und Ausfahrten liegen im Süden mit Anbindung an die südlich verlaufende Brunnenstraße. Die Zu- und Ausfahrtsbereiche für die Stellplätze, die Stellplätze der Feuerwehr bzw. der Feuerwehr werden entsprechend im Südwesten zeichnerisch festgesetzt.

Mit Blick auf die Lage des Plangebietes sowie die geplanten Nutzungen trifft der Bebauungsplan abweichend von § 6 Absatz 4 „Zufahrten“ der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Ober-Ramstadt Festsetzungen bzgl. der zulässigen Anzahl, Lage und Breite der Ein- und Ausfahrtsbereiche, um hier die geplante Differenzierung der Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten sowie die Zu- und Ausfahrt für die Feuerwehr im Süden des Plangebietes realisieren zu können.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Berücksichtigung der grünordnerischen Belange und Erfordernisse trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, wobei auch hier die verschiedenen Nutzungsanforderungen der zugrundeliegenden Projektplanung berücksichtigt worden sind. Hier sind neben dem neuen Gebäude selbst die erforderlichen Stellplatzflächen und die Flächen für die Feuerwehr zu benennen sowie die Freiflächen für die Abhaltung eines Wochenmarktes bzw. die Nutzung als Festplatz.

Hieraus ergibt sich, dass von den bestehenden Bäumen im Plangebiet zwei im Nordosten des Plangebietes zur Erhaltung festgesetzt werden.

Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet in Form Bäumen innerhalb des Plangebietes vorzugeben und somit ein gewisses Grünvolumen zu erzielen sind mindestens 14 Einzelbäume innerhalb des Plangebietes zu anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Mit Blick auf die vorliegende Freiflächenplanung wird vorgeschlagen diese hauptsächlich entlang der äußeren Grenzen des Plangebietes zu realisieren, um hier eine Eingrünung zu den Freibereichen der im Westen und Norden gelegenen Wohngrundstücke zu erreichen bzw. zu den im Osten und Süden unmittelbar entlang verlaufenden Straßen eine Randeingrünung zu erzielen.

Die gemäß Stell- und Ablösesatzung der Stadt im Zusammenhang mit der Errichtung der erforderlichen Stellplätze vorgeschriebene Anzahl von anzupflanzenden Stellplatzbäumen (ein Baum oder zwei großwüchsige Sträucher) sind dabei auf die vorangehend festgesetzte Anzahl anzupflanzender Bäume anzurechnen.

8.6 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Wie bereits in Kapitel 3.4 dargelegt erfolgt vor dem Hintergrund des beiliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages die Aufnahme von artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Im Einzelnen sind dabei folgende Festsetzungen zu benennen:

- In der Zeit vom 01. März bis zum 30. September sind keine Eingriffe in Gehölze (Rodung/Rückschnitt/Fällung) vorzunehmen. Für den Fall, dass Vegetation zur Brutzeit zurückgeschnitten werden muss, ist eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der betroffenen Flächen einzusetzen, die vorab eine Kontrolle hinsichtlich des Brutgeschehens durchführt.
- Ein Rückbau von Gebäuden ist nur zwischen dem 01. November und dem 28. Februar zulässig. Bei Rückbauarbeiten außerhalb des genannten Zeitraumes bedarf es einer weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung durch eine ökologische Baubegleitung.
Da ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist der Dachbereich vor Beginn der Rückbauarbeiten durch die ökologische Baubegleitung nach Fledermäusen abzusuchen. Sofern Fledermäuse aufgefunden werden, ist das weitere Vorgehen (ggf. Umsiedlung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen.
- Zur Kompensation der Nistplatzverluste von gebäudebrütenden Vogelarten wird die Anbringung von drei Nisthilfen (Nischenbrüterhöhlen) an/in die Fassade in Richtung Süden/Osten des neuen Gebäudes festgesetzt. Die Nistkästen sind im Bestand zu unterhalten.
Alternativ ist auch die Anbringung an der Lärmschutzwand möglich, sofern die Aufhänghöhe mindestens 2 m beträgt und das Einflugloch nach Süden ausgerichtet ist.

Bei Rückbau des Gebäudes sind Ersatzlebensräume für Fledermäuse zu schaffen. Zur Kompensation sind drei Fledermausquartiere an/in die Fassade in Richtung Süden/Osten des neuen Gebäudes anzubringen und im Bestand zu unterhalten.

An der Fassade des alten Bürgerhauses sind fünfzehn Kästen für Mauersegler sowie drei Kästen für Fledermäuse (Sommerquartiere) im Bestand vorhanden. Diese sind vor Rückbau des Gebäudes nach vorheriger Besatzkontrolle zu demontieren und zwischenzulagern. Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes sind die Kästen an/in die Fassade in Richtung Süden/Osten anzubringen und im Bestand zu unterhalten.

Alternativ zu der Anbringung an Gebäudefassaden können Fledermausquartiere auch an Bäumen oder der Lärmschutzwand angebracht werden. Die Aufhanghöhe sollte dabei zwischen 3 - 6 m betragen.

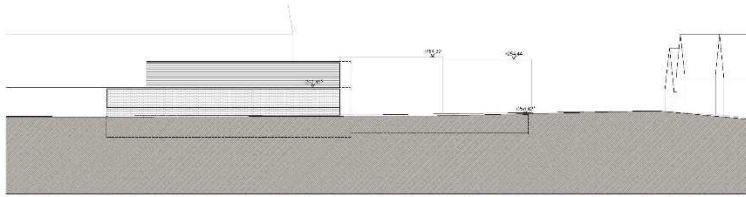
8.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Wie bereits in Kapitel 7 dargelegt, wurde für das Plangebiet und die hier zulässigen bzw. geplanten Nutzungen eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Deren Ergebnisse wurden zum Anlass genommen, im Bebauungsplan neben aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form einer zwingend im Westen des Plangebietes zu errichtenden Schallschutzwand, die vor allem in den Emissionen der hier vorgesehenen Stellplatzanlage begründet ist, auch passive Schallschutzmaßnahmen bzgl. der Außendämmung der Gebäude festzusetzen. Ergänzend hierzu treten weitere Festsetzungen zur Nutzung der Stellplatzflächen für die Feuerwehr.

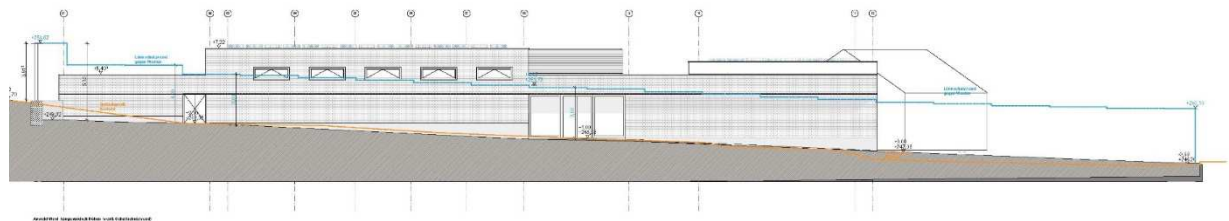
Erläuternd zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Schallschutzwand im Westen des Plangebietes, die eine Mindesthöhe zwischen 3,5 m und 5,3 m zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung einhalten muss, veranschaulichen die nachfolgenden Schnitte die Höhe der Lärmschutzwand zum gegenwärtigen Planungsstand in Bezug auf das geplante Gebäude- und Geländeniveau sowie das vorgefundene Bestandsniveau.

Die zwingend zu errichtende Lärmschutzwand soll dabei in der Höhe gestaffelt errichtet werden, wobei aus gestalterischen Gründen eine Eingrünung derselben zu den Außengrenzen hin festgesetzt wird. Die Ausgestaltung der Lärmschutzwand selbst bleibt der Ausführungsplanung überlassen. Dies betrifft sowohl die konkrete Materialwahl und Form als auch eine mögliche Begrünung zu den innenliegenden Stellplatz- und Fahrflächen hin.

Teilansicht Nord



Ansicht West



Ansicht West / Teilansicht Nord mit Schallschutzwand
Vorentwurf Neubau Bürgerhaus und Feuerwehr (07.04.2021), unmaßstäblich
Quelle: Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB, Darmstadt

Die getroffenen aktiven Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Abwägung als angemessen betrachtet, um einen ausreichenden Schallschutz im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen zu gewährleisten. Eine Einhausung der Stellplätze wurde nicht gewählt, da dabei zum einen die Zufahrtswege nicht überdacht werden können und zum anderen eine bei einer kompletten Überdachung der Anlagen entstehende Straßenschlucht sowie nicht einsehbare dunkle Bereiche vermieden werden sollen. Auch weitergehende Nutzungseinschränkungen z.B. bzgl. der Zahl der Veranstaltungen oder deren Nutzungsdauer sind gegenüber den im Gutachten zugrunde gelegten Annahmen nicht vorgesehen, weshalb an den festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen, auch was ihre Höhe betrifft, festgehalten wird.

8.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen erfolgen sowohl zur Dachform als auch zur Dachbegrünung.

Zur Dachform erfolgt eine Festsetzung dahingehend, als nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 7° Dachneigung zulässig sind. Dies erfolgt einerseits vor dem Hintergrund, die Höhenentwicklung der Gebäude dadurch zu begrenzen und andererseits mit der Zielsetzung, eine entsprechende Dachbegrünung zu ermöglichen.

Entsprechend trifft der Bebauungsplan auch eine weitergehende Festsetzung wonach mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Um dabei einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Ausführungsplanung und gleichzeitig die Verwendung alternativer Energien zu unterstützen, können anstelle der extensiven Begrünung auch Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf den Dachflächen errichtet werden. Deren Flächenanteil kann auf den o.g. zu begrünenden Dachanteil angerechnet werden.

Dabei ist je nach Ausführung der Solaranlagen auch unter diesen Anlagen eine extensive Dachbegrünung denkbar (Ständerbauweise).

Herauszurechnen aus der der Begrünung zugrunde zu legenden Gesamtdachfläche sind dabei Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungssysteme oder für Dachterrassen genutzt werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung von Freiflächen. Demnach sind die nach Abzug der überbauten und befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen vollständig zu begrünen oder zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten.

9. Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Wie aus der Bestandskarte ersichtlich, befindet sich derzeit im Westen des Plangebietes eine Spielplatzfläche. Um auch zukünftig ein entsprechendes Angebot bereitstellen zu können, ist vorgesehen, eine entsprechend ausgestaltete und als Spielbereich zu nutzende Fläche im Norden des Plangebietes zu errichten. Die derzeit aktuelle Gestaltungsplanung kann dem unter Kapitel 6 Projektplanung abgebildeten Freiflächenplan entnommen werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine öffentlichen Grünfläche - Spielplatz fest innerhalb der die entsprechenden zweckgebundenen baulichen Anlagen zulässig sind. Die nicht überbauten oder als Spielflächen genutzten Flächen sind zu begrünen oder mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Um auch in diesem Bereich eine Eingrünung durch die Anpflanzung von Laubbäumen zu erreichen, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach mindestens vier standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Zudem werden die in die Freiflächenplanung integrierten beiden Bestandsbäume als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

10. Ver- und Entsorgung / Verkehr / Energieversorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage, das sowohl ver- und entsorgungstechnisch als auch verkehrstechnisch über das bestehende Netz erschlossen ist.

Die Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet werden. Der Anschluss an das vorhandene Leitungssystem erfolgt dabei getrennt in Schmutz – und Niederschlagswasser. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse (siehe beiliegende Baugrunderkundung) nicht möglich. Allerdings ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass durch die vorgesehene extensive Dachbegrünung die anfallende und in den Kanal abzuleitende Regenwassermenge reduziert wird und das intensiv begrünte Dach auch als Puffer wirkt.

Zur Löschwasserversorgung ist auszuführen, dass eine Löschwassermenge von 800 l/min mit mindestens 2 bar Fließdruck für mindestens 2 Stunden aus dem vorhandenen öffentlichen Netz bereitgestellt werden kann. (siehe Anlage zur „Überprüfung der Löschwasserversorgung - Neubau Bürgerhaus mit FFW Gerätehaus“)

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung ist allerdings zu beachten, dass sich innerhalb des Grundstückes verschiedene Anlagen zur Ver- und Entsorgung befinden. Hinzuweisen ist hierbei neben den eigentlichen Hausanschlüssen insbesondere auf das im Südosten des Grundstückes gelegene unterirdische Regenüberlaufbecken samt bestehender Zu- und Abläufe. Der Bebauungsplan enthält neben der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Regenüberlaufbeckens in Form einer Festsetzung zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen zur Abwasserbeseitigung diesbezüglich zudem einen zeichnerischen Hinweis bezüglich der Lage desselben.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist dieser Bestand zu beachten. Auf Ebene der Ausführungsplanung ist der Bauausführende angehalten, sich über die genaue Lage des Regenüberlaufbeckens sowie der vorhandenen Leitungen und ggf. erforderliche Schutzmaßnahme in Kenntnis zu setzen.

Im Rahmen der geplanten Ausführungsplanung wird derzeit auch ein Energiekonzept für das geplante Bürgerhaus mit Feuerwehr erstellt.

Angestrebt wird dabei, die Energieversorgung für das Bürgerhaus und die Feuerwehr im Hinblick auf Nachhaltigkeit, mit einem möglichst hohen Anteil an regenerativen Energien zu beheizen, zu kühlen und mit Strom zu versorgen.

Nach dem derzeitigem Planungsstand ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach des Bürgerhauses vorgesehen. Zur Wärmeversorgung und Kälteerzeugung ist dabei eine Kombination aus Sole/Wasser-Wärmepumpe, Gasbrennwertgerät, eine Kühlung über Erdkollektoren sowie eine Stromversorgung der Anlagen anteilig über die Photovoltaikanlage geplant.

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet durch die unmittelbar angrenzenden Straßen, die Dr. Horst-Schmidt-Straße im Osten und die Brunnenstraße im Süden, erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden.

Zur Anbindung an das ÖPNV-Netz ist auszuführen, dass das Plangebiet rund 200 Meter von der nächstgelegenen Haltstelle „Rohrbach Kirche“ entfernt liegt, welche von den Buslinien MO1 und M04 im Takt sowie in den abendlichen Tagesrandlagen von der Buslinie 0 mit einzelnen Fahrten bedient wird. Damit kann laut Ausführungen der DADINA für das Vorhaben eine gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) konstatiert werden

11. Umweltbericht

Wie bereits erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können.

So unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

12. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht keine Ausgleichspflicht, womit eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entfällt**.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass gerade durch die Inanspruchnahme und Überplanung bereits bebauter und versiegelter Flächen innerhalb der bebauten Ortslage dem Optimierungsgebot des BauGB, der Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen im Außenbereich Rechnung getragen wird.

13. Städtebauliche Daten

Plangebiet:	ca. 6.560 m ²
Fläche für Gemeinbedarf:	ca. 5.916 m ²
Öffentliche Grünfläche – Spielplatz:	ca. 644 m ²