

Stadt Ober-Ramstadt
Stadtteil Ober-Ramstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan/
Vorhaben- und Erschließungsplan**

„Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11“

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.: PC10095-P
Bearbeitet: Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Lage | 3 |
| 3. | Verfahren | 4 |
| 4. | Übergeordnete Planungen | 5 |
| 5. | Bestehendes Baurecht | 6 |
| 6. | Bestandsbeschreibung und landschaftsplanerische Bewertung | 7 |
| 7. | Planung | 8 |
| 7.1 | Vorhabenbeschreibung | 8 |
| 7.2 | Festsetzungen | 9 |
| 8. | Verkehrliche Erschließung | 11 |
| 9. | Eingriff / Ausgleich | 11 |
| 10. | Umweltprüfung | 12 |
| 11. | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 11.1 | Stromversorgung | 12 |
| 11.2 | Wasserversorgung | 12 |
| 11.3 | Abwasserbeseitigung | 13 |
| 12. | Bodenbelastungen / Bodenschutz / Kampfmittel | 13 |
| 13. | Artenschutz | 14 |
| 14. | Hinweise | 15 |
| 15. | Städtebauliche Daten | 15 |

Anlagen:

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern vom März 2022
- Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, vom 07.04.2022
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange, IBR Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern vom April 2022
- Potentialabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange, Fachbüro Faunistik und Ökologie, Dreieich, April 2022
- Dr.-Robert-Murjahn-Straße 9, Flur 2, Flurstück 78/1, Ober-Ramstadt, Einzelfallrecherche PROPRI Deutschland GmbH, ARCADIS Germany GmbH, Darmstadt 25.09.2023

1. Ziel der Planung

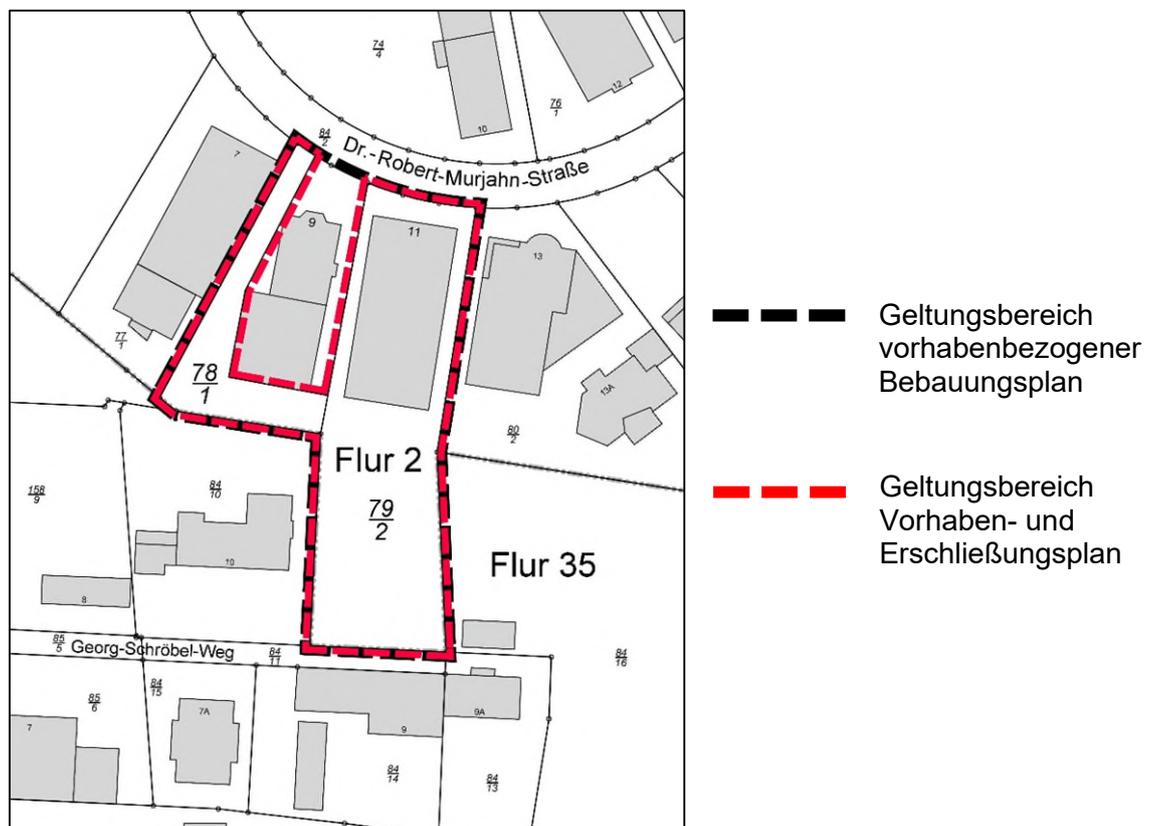
Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um im rückwärtigen Teilbereich des Flurstücks Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 2, Nr. 79/2 (Anwesen Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11) ein weiteres Bürogebäude mit drei Bürogeschossen und einem Tiefgaragengeschoss zur Schaffung von dringend benötigtem Büroraum für die hier ansässige Firma TB International GmbH errichten zu können.

Das Vorhaben ist begründet in der Zielsetzung, eine angemessene bauliche Verdichtung im Rahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen und einen Beitrag zur gewerblichen Standortsicherung zu erbringen, da für die in der Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11 ansässige TB International GmbH Büroraum zur Unterbringung von rund 100 neuen Mitarbeitern geschaffen werden soll. Es ist in dem Neubau ausschließlich eine Büronutzung vorgesehen.

2. Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Gemarkungsgebiet des Stadtteiles Ober-Ramstadt und liegt zwischen der Dr.-Robert-Murjahn-Straße im Norden und dem Georg-Schröbel-Weg im Süden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlichen Flurstücke in der Gemarkung Ober-Ramstadt in der Flur 2.



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst dabei das Flurstück 79/2 sowie eine Teilfläche des westlich angrenzenden Flurstückes 78/1.

Das Plangebiet liegt an einem großflächigen, nach Süden bzw. Südwesten abfallenden Hang. Die Geländeoberfläche fällt derzeit von knapp 232 m über NN an der Nordostebene um fast 3 m bis zur Südwestebene ab.

3. Verfahren

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Planungsvorhaben der Propri Deutschland GmbH als Vorhabenträger. Diese ist die Immobilienverwaltungsgesellschaft von Herrn Tim Becht. Herr Tim Becht ist auch Alleineigentümer des zu entwickelnden Grundstückes.

Da der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben in einer im Durchführungsvertrag bestimmten Frist durchzuführen, wird das erforderliche Planungsrecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB geschaffen.

Die Propri Deutschland GmbH kann auch über die benötigten Grundstücksflächen verfügen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Es wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes „Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11“ erfolgt im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von weniger als 20.000 m² aufweisen, können nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt werden. Da diese Voraussetzungen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorliegen, kann dieser deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Gesamtfläche des Vorhabengrundstückes liegt bei ca. 2.800 m², die des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insgesamt bei ca. 3.600 m².

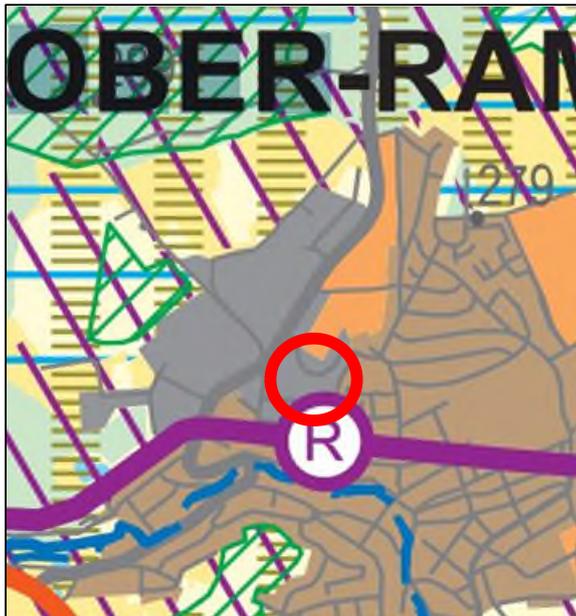
Damit kann bei diesem Bebauungsplan auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden (vgl. hierzu auch Kap. 9). Auch unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung (vgl. hierzu auch Kap. 10).

Das Planverfahren gliedert sich in einen Vorhaben- und Erschließungsplan für das eigentliche Bauvorhaben und einen Anpassungsbereich, der Regelungen außerhalb des eigentlichen Bauvorhabens umfasst, nämlich für den verbleibenden Teilbereich des Flurstückes 78/1.

4. Übergeordnete Planungen

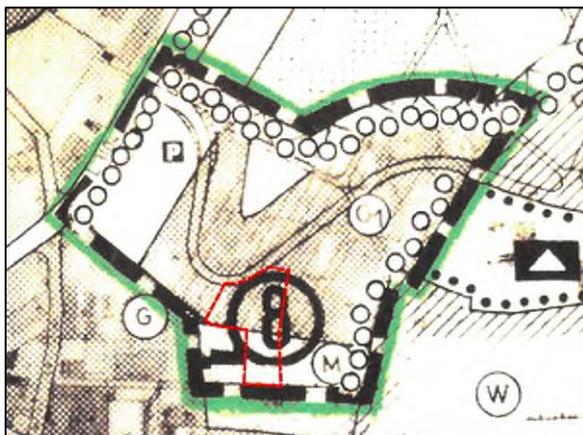
Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ aus. Auch für das Umfeld des Plangebietes gilt diese Festlegung.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Aussagen des gültigen Regionalplanes.



Datengrundlage: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt in der Fassung der 2. Änderung aus dem Jahr 1985 stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereiches als „Gewerbegebiet“ und den südlichen Teil als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Einzelheiten sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Datengrundlage: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP mit Lage des Plangebietes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt anzusehen.

5. Bestehendes Baurecht

Das Anwesen Dr.-Robert-Murjahn-Straße 9 und der nördliche Teilbereich des Anwesens Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11 liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet rechts der L 3104“, welcher im Juli 1987 Rechtskraft erlangte. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei auf die beiderseits der Dr.-Robert-Murjahn-Straße gelegenen Grundstücke; die südliche Teilfläche, auf dem das eigentliche Vorhaben errichtet wird, liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bestandsbebauungsplanes.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.



Datengrundlage: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan mit Lage des Plangebietes

Für den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet rechts der L 3104“ als Gebiet Nr. 2 festgesetzten Teilbereich sind in einer offenen Bauweise maximal 2 Vollgeschosse mit einer Höhe von max. 9,0 m zugelassen. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 und es ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.

Der nördliche Teilbereich des Flurstücks Flur 2 Nr. 79/2 war vormals das Flurstück Flur 2 Nr. 79/1. Auf diesem Flurstücksteil besteht das von der Propri Deutschland GmbH genutzte Bestandsbürogebäude. Im Verlauf dieses Verfahrens wurden die Flurstücke Flur 2 Nr. 79/1 und Flur 35 Nr. 84/17 zum Flurstück Flur 2 Nr. 79/2 verschmolzen.

Das Anwesen Dr.-Robert-Murjahn-Straße 9 (Flurstück Flur 2 Nr. 78/1) wird teilweise ebenfalls zur Sicherung der Feuerweherschließung in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen. Der restliche Teil des Flurstückes Nr. 78/1 wird als „Anpassungsbereich“ gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet rechts der L 3104“ soll in diesem Teilbereich in allen seinen Festsetzungen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt werden.

6. Bestandsbeschreibung und landschaftsplanerische Bewertung

Der nördliche Teil des Anwesens Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11 ist mit einem erst kürzlich errichteten zweigeschossigen Bürogebäude samt Staffelgeschoss und Tiefgarage bebaut. Der für das Vorhaben vorgesehene südliche Teil des Vorhabengrundstücks (Flurstück Flur 2 Nr. 79/2) wird derzeit von der TB International GmbH, die auch in dem bestehenden Bürogebäude Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11 ansässig ist, als Stellplatzfläche genutzt.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke (Anwesen entlang der Dr.-Robert-Murjahn-Straße) sind mit verschiedenen gewerblich genutzten Gebäuden bebaut. Dabei stellen sich diese als ein- bis zweigeschossige Gebäude dar. Die Freiflächen werden dabei oftmals als Stellplätze und Zufahrten genutzt.

Im Süden wird das Plangebiet unmittelbar von einem nicht öffentlichen Teilabschnitt des „Georg-Schröbel-Weges“ begrenzt. Baumpflanzungen sind in diesem Teilabschnitt des Straßenraums nicht vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Seite des Georg-Schröbel-Wegs befindet sich ein Wohngebäude. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich eine Obstwiese.

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte zu den derzeitigen Flächennutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches zeigt sich, dass hier lediglich zwei primäre Flächennutzungen vorhanden sind. So werden die beiden Flurstücke der Anwesen Dr.-Robert-Murjahn-Straße 9 und der nördliche Teil von 11 (Flurstücke Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 2 Nr. 78/1 und 79/2) durch die überwiegend gewerblich genutzten Baulichkeiten und einem hohen Anteil an Versiegelungs- bzw. Befestigungsflächen geprägt.

Strukturiert und etwas gegliedert werden diese beiden Flurstücke durch kleine Begrünungsbereiche, die einen gewissen Grünflächenanteil innerhalb der Baugrundstücke gewährleisten. In diesem Zusammenhang sind auch zwei Einzelbäume im Eingangsbereich des Anwesens Dr.-Robert-Murjahn-Straße Nr. 11 zu erwähnen.

Der südliche Bereich des Vorhabengrundstücks (Flurstück Flur 2 Nr. 79/2) ist frei von jeglicher Bebauung und gestaltet sich zum überwiegenden Teil als geschotterte Fläche, die als Stellplatzfläche genutzt wird. Lediglich im nordöstlichen Eckbereich des Flurstücks besteht eine kleinräumig begrünte Rasenfläche mit einem überalterten Obstbaum. Ansonsten bestehen auf diesem Flurstück keine weiteren Baum-/Strauchbestände.

Entlang der südlichen Grenze des in Rede stehenden Flurstücks Nr. 79/2 hat sich aufgrund einer extensiveren Nutzung eine ruderale Besiedlung der Schotterfläche eingestellt. Besondere oder zwingend zu erhaltende Vegetationsbestände sind im Bereich der gesamten Planungsfläche somit nicht vorhanden.

Die westlich und nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke werden in der Bestandskarte als „bebauter Bereich einschließlich Hof- und Gartenfläche“ eingestuft. So handelt es sich bei den beiden Anwesen Dr.-Robert-Murjahn-Straße 7 und 13 ebenfalls um gewerblich genutzte Grundstücke.

Das südwestlich angrenzende Anwesen Georg-Schröbel-Weg Nr. 10 (Flurstück Flur 35 Nr. 84/10) unterliegt einer Wohnnutzung. Zu erwähnen ist hier, dass zwischen dem Vorhabengrundstück Flur 2 Nr. 79/2 und dem Anwesen Georg-Schröbel-Weg Nr. 10 eine stark in Erscheinung tretende Eibenhecke (*Taxus baccata*) besteht, die eine vollständige Eingrünung des Wohngebäudes zum Baugrundstück

gewährleistet. Diese Gehölzreihe steht auf dem Flurstück Nr. 84/10, wobei ein erheblicher Anteil dieser heckenartigen Struktur in das o.g. Vorhabengrundstück Nr. 84/17 hineinragt.

Wie in der Bestandskarte dokumentiert, besteht östlich des Vorhabengrundstückes (Flur 2 Nr. 79/2) eine Obstwiese mit zum Teil neu angepflanzten Obstbäumen.

Resultierend aus der derzeitigen Nutzung und den kartierten Pflanzenbeständen ergeben sich unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten keine zwingend zu erhaltenden Gehölz- bzw. Vegetationsbestände innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Naturschutzfachliche Schutzgebiete bestehen im Plangebiet nicht.

Der Boden im Plangebiet besteht zum großen Teil aus Auffüllungen, darunter stehen Lössboden und Lehme an. Diese sind als „schwach durchlässig“ zu beurteilen. Das Grundwasser steht im Plangebiet relativ tief an, daher ist im Vorhabensbereich nicht mit Grundwasser zu rechnen. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde bis zur untersuchten Endtiefe von maximal 8 m unter Gelände kein Grundwasser angetroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Auch liegt der Geltungsbereich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7. Planung

7.1 Vorhabenbeschreibung

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau eines dreigeschossigen Bürogebäudes (BGF ca. 595,00 qm je Geschoss) auf dem südlichen Teil des Flurstücks Flur 2 Nr. 79/2. Dieses wird über einen Verbindungssteg mit zwei Ebenen an das gleichartige Bestandsbürogebäude „Dr.-Robert-Murjahn-Str. 11“ angebaut.

Die Kubatur des neuen Gebäudes ist an den Grundstückszuschnitt angepasst und nimmt die Formensprache des Bestandsbürogebäudes auf.

Der Neubau weist ca. 1.261 m² Nutzfläche auf, die sich auf 31 Büroräume für bis zu 110 Mitarbeiter aufteilen. Hinzukommen 4 Teamboxen, 2 Teeküchen, ein großer Pausenraum, Archiv- und Kopierräume sowie Sanitär- und Technikflächen.

Das Vorhaben verfügt über eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen. Von diesen sind 2 mit Lademöglichkeiten für Elektromobilität ausgestattet.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze wurden bereits im Rahmen des Bestandsbürogebäudes „Dr.-Robert-Murjahn-Str. 11“ abgedeckt.

Über eine Luft-Luft-Wärmepumpe erfolgt die Beheizung des Neubaus. Die Entwässerung wird über einen Anschluss an das bestehende Grundleitungsnetz abgewickelt. Die erforderliche Löschwasserbevorratung wird über einen Löschwasserbehälter unterhalb der Tiefgarage gewährleistet.

Es sind, abseits von technischen Aufbauten, ein durchgehendes Gründach sowie ergänzende aufgeständerte Photovoltaikanlagen vorgesehen.

7.2 Festsetzungen

In Anpassung an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet rechts der L 3104“ wird der nördliche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch weiterhin als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Dabei sind weiterhin ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden bodennahen Geruchs- und Schadstoffemission (gas- oder staubförmig) ausgehen. Dies erfolgt insbesondere im Hinblick darauf, um auch zukünftig in der Nachbarschaft zu diesem Bereich von Ober-Ramstadt ein weitgehend störungsfreies Wohnen gewährleisten zu können. So wären die o.g. Betriebe nicht mit der in der Nähe bestehenden Wohnbebauung z. B. am Dorschenrechweg in diesem Quartier verträglich.

Auf der südlichen Teilfläche des Flurstücks Flur 2 Nr. 79/2 soll das Neubauvorhaben errichtet werden. Auf diesem sind Festsetzungen getroffen worden, die lediglich die Vorhaben ermöglichen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig.

Hinsichtlich der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung übernimmt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan im Anpassungsbereich und in Teilen des Vorhaben- und Erschließungsplans die entsprechenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet rechts der L 3104“. So dürfen, unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0, Gebäude in offener Bauweise errichtet werden, wobei die Zahl der Vollgeschosse wieder auf maximal zwei begrenzt wird. Es sind dabei lediglich Einzelhäuser zulässig.

Wie bereits erwähnt, sind in dem nördlichen Teil des Plangebietes Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Ergänzend wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß dem Bestand auf 9,0 m bzw. 10,5 m über dem Straßenniveau der Dr.-Robert-Murjahn-Straße begrenzt.

Um eine einheitliche Gebäudehöhe zwischen Bestand und Neubau zu erreichen, wird für das Vorhaben eine maximale Gebäudehöhe von 244,50 m über NN festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ergibt sich dabei aus einem vermessungstechnisch festgestellten Höhenbezugspunkt von 230,5 m über NN. Dementsprechend ergibt sich eine Gebäudehöhe von 13,5 m, zzgl. eines Spielraums von 0,5 m, woraus eine maximale Gebäudehöhe von 14,0 resultiert. Dies ist erforderlich, da noch keine endgültige Gebäudeplanung besteht.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile für technische Aufbauten überschritten werden, um die Errichtung solcher Aufbauten zu ermöglichen, damit z.B. energetische Gebäudekonzepte realisiert werden können. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist z. B. zugunsten von notwendigen Aufzugsüberfahrten, Dachaufbauten und Gebäude-Technikanlagen um maximal 2,5 m zulässig.

Die Überschreitung wird insoweit eingeschränkt, als diese Bauteile allseitig mindestens 2,0 m von der jeweiligen Gebäudeaußenwand abrücken müssen, um eine ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist im Bereich der Anwesen Dr.-Robert-Murjahn-Straße 9 und 11 jeweils eine überbaubare Grundstücksfläche aus, die durch Baugrenzen näher bestimmt ist. Diese orientieren sich dabei an den Bestandsgebäuden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die bauliche Ausführung weitgehend festgelegt, sodass zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes die überbaubaren Grundstücksflächen eng an den Gebäudeneubau festgesetzt wurden. Das Baufeld umfasst das im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Gebäude, ist jedoch geringfügig größer dimensioniert. Dadurch kann im weiteren Planungsprozess (bspw. Fachplanungen wie TGA und HLS) auf Änderungen noch im geringen Maß reagiert werden.

Gemäß dem vorliegenden Architekturvorentwurf sollen die für das zukünftige Bürogebäude insgesamt etwa 20 Stellplätze in der Tiefgarage unter dem Neubau errichtet werden. Für die weiteren notwendigen Stellplatzflächen stehen auf anderen Grundstücken der Firma ausreichende Flächen zur Verfügung.

Ansonsten trifft der Bebauungsplan verschiedene weitere Festsetzungen, darunter auch solche zum Klimawandel, nämlich, dass nur helle Beläge bzw. helle Farbtöne für den Neubau verwendet werden dürfen. So dürfen Gebäudefassaden sowie die Oberflächen von Zufahrten zu Stellplätzen und zu Nebenanlagen nur mit hellen Materialien bzw. hellen Belägen ausgeführt werden, da dunkler Asphalt wesentlich mehr Sonnenstrahlen als heller Asphalt absorbiert. Zur Oberflächengestaltung wird daher ein Albedowert von mehr als 0,4 empfohlen.

Die Anwendung von relativ hellen Oberflächen, d. h. Oberflächen mit einem Albedowert von mehr als 0,4, ist in einem überwiegend gewerblich genutzten Gebiet vertretbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass mindestens 80 % der Dachfläche des Neubaus und des Bestandsgebäudes Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11 dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Dachbegrünung wirkt ebenfalls positiv ausgleichend auf die klimatischen Verhältnisse. Dabei muss die Vegetationsschicht eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen.

Damit wird trotz Nachverdichtung ein positiver Beitrag für den Naturhaushalt geleistet.

Auf einem Teil der Flachdachflächen mit Dachbegrünung sind aus Gründen des ressourcenschonenden Umgangs mit Energien Photovoltaikanlagen zu errichten. Diese Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf den Flachdächern nur aufgeständert, d. h. in Verbindung mit der Dachbegrünung zulässig, sodass die Dachbegrünung von diesen technischen Aufbauten nicht beeinträchtigt wird.

Zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass diese als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind, wobei sie zudem einen mindestens 30 %igen Gehölzanteil aufweisen müssen.

Vor dem Hintergrund des Rückgangs von Artenzahl und Menge der Insekten und Vögel sowie im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels soll die Anlage von sogenannten „Stein- und Kiesgärten“ mit oftmals nicht einheimischen / nicht standortgerechten Gehölzen unterbunden werden. Deshalb enthält der Bebauungsplan eine entsprechende Regelung, der die Anlage von derart ausgestalteten Gartenbereichen nicht zulässt.

Am Südrand des Vorhabengrundstückes ist eine Gehölzpflanzung zur Abgrenzung des Plangebietes festgesetzt, die auch zu einer Eingrünung des neuen Gebäudes beiträgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im

Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Schonung und Reduktion eines weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

8. Verkehrliche Erschließung

Die neue Zufahrt zur Tiefgarage unterhalb des Bürogebäudes soll ausschließlich von Norden entsprechend der bisherigen Zufahrtssituation zum Grundstück Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11 erfolgen.

Dabei sollen diese über eine ca. 3,4 m breite Zufahrt von der Dr.-Robert-Murjahn-Straße westlich des Bestandsgebäudes Dr. Robert-Murjahn-Straße 11 aus ange-dient werden. Zusätzlich ist eine weitere Feuerwehruzufahrt über das Flurstück Nr. 78/1 vorgesehen. Die hier derzeit bestehenden Stellplätze entfallen teilweise. Die entfallenen Stellplätze werden auf anderen in der Nähe befindlichen Grundstü-cken des Vorhabenträgers ersetzt.

Zur Sicherung der Zufahrten zum Vorhaben setzt der Bebauungsplan entspre-chende Überfahrtsrechte fest. Zum Ausschluss einer Zufahrt zum Georg-Schröbel-Weg hin ist hier ergänzend ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Im Rahmen der Neubaumaßnahme kann aber über diesen Weg ange-dient werden.

Das Plangebiet ist über die in der Nähe befindliche Bushaltestelle Ober-Ramstadt-DAW durch die Buslinie MO1 und die Stadtbuslinie OR1 an den ÖPNV angebunden.

Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr bleibt unverändert.

Bereits im Rahmen der Bestandsbebauung Dr.-Robert-Murjahn-Straße 11 wurden 34 Fahrradstellplätze vorgesehen. Für das künftige Bürogebäude werden Fahrrad-stellplätze nach Fahrradabstellplatzverordnung (FStellplV HE) errichtet.

9. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 3 dieser Begründung dargelegt, wird dieses Verfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder der Än-derung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt, d.h. durch die Aufstellung derartiger Be-bauungspläne werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da dieser vorhabenbezo-gene Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieser deshalb nach der o.g. Rechtslage ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung aufgestellt.

10. Umweltprüfung

Wie bereits in Kap. 3 erläutert, kann gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes und von bestimmten Pflichten entlastetes Verfahren durchgeführt werden. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Verfahren von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Grundstücks erfolgt, wie bereits derzeit, durch die in der Dr.-Robert-Murjahn-Straße verlegten Stromleitungen. Versorgungsträger ist die e-netz Süd Hessen AG, Darmstadt.

Sollte dennoch eine zusätzliche Transformatorenstation erforderlich werden, so kann diese auf dem angrenzende Flurstück Flur 2 Nr. 78/1 aufgestellt werden. Alternativ ist zu prüfen, ob ein Netzanschluss über den Georg-Schröbel-Weg möglich ist.

Der Vorhabenträger wird in Abstimmung mit der e-netz Süd Hessen AG Aufstellflächen für eine Transformatorenstation und erforderlichenfalls auch eine Transformatorenstation herstellen. Dies wird im Durchführungsvertrag im Einzelnen geregelt.

11.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb bekannter Trinkwasserschutz- sowie Heilquellenschutzgebiete.

Die Trinkwasserversorgung des Anwesens kann, wie bereits bisher, über die in der Dr.-Robert-Murjahn-Straße verlegte Trinkwasserleitung erfolgen.

Die Versorgung übernehmen dabei die Stadtwerke Ober-Ramstadt.

Da die das Plangebiet umgebenden Bereiche bereits derzeit u. a. mit Bürogebäuden bebaut sind und auch das Vorhabengrundstück schon als Baugrundstück vorgesehen war, wird der zukünftige Wasserverbrauch gegenüber der bisherigen Situation, insbesondere im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes, nicht wesentlich ansteigen.

Bzgl. der Löschwasserversorgung kann die Stadt Ober-Ramstadt im Rahmen des Grundschatzes 48 m³/h bereitstellen. Im Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz erbracht werden kann, ein Wasservorrat durch eine andere Maßnahme wie Löschwasserbehälter sicherzustellen ist.

Im Rahmen der Löschwasserbevorratung und eines schonenden Umgangs mit Wasser setzt der Bebauungsplan zudem fest, dass innerhalb des Gebietes eine Regenrückhaltezysterne mit einem Nutzungsvolumen von mindestens 5000 Liter einschließlich einer Entnahmevorrichtung zu errichten ist. Zudem ist das Niederschlagswasser bspw. als Brauchwasser zu verwenden, sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

Im Einzelnen kann hierzu auf die Ausführungen in der Stellungnahme zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange des Ingenieurbüros Reitzel verwiesen werden, dass dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

11.3 Abwasserbeseitigung

Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Eine Einleitung in einen Vorfluter ist ebenfalls nicht möglich. Daher muss ein Anschluss an die in der Dr.-Robert-Murjahn-Straße bereits vorhandene Mischwasserkanalisation erfolgen.

Im Einzelnen kann auf die Ausführungen in der Stellungnahme zur Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange des Ingenieurbüros Reitzel verwiesen werden, dass dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

12. Bodenbelastungen / Bodenschutz / Kampfmittel

Laut Stellungnahme des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg liegen Altlasteneinträge für das Flurstück Gemarkung Ober-Ramstadt, Flur 2, Nr. 78/1 vor. Dem Steckbrief ist zu entnehmen, dass es sich bei der den Eintrag auslösenden Nutzung um einen nicht produzierenden Betrieb in Form eines Großhandels mit Malerbedarf und Werkzeuge gehandelt hat. Dieser Betrieb wurde bereits im Jahr 2003 abgemeldet. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wird dieser Betrieb gemäß Handbuch *Altlasten*, Band 2, Teil 4 des HLUg als Betrieb mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet. Zur Abwägung einer möglichen Gefahr wurde daher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gemäß der Handbücher *Altlasten*, Band 3, Teil 1 bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg eine Einzelfallrecherche durch die Fa. ARCADIS, Darmstadt durchgeführt und die Ergebnisse entsprechend gutachterlich bewertet. Als Ergebnis dieser Recherche wird in dem Gutachten ausgeführt, dass die hier vorhandenen ehemalige Betriebe lediglich Kleinunternehmen waren. Untergrundverunreinigungen durch nicht sachgerechte Handhabung von Anstrichmitteln aus dieser Zeit seien vor Ort nicht erkennbar. Daher wurde die dokumentierte Nutzung durch den Handel mit Anstrichmitteln hinsichtlich des Altlastenrisikos als unkritisch eingestuft. Auch die Gefahr einer Untergrundverunreinigung durch den ehemals vorhandenen Heizöltank im Keller würde als gering angesehen und hinsichtlich des Altlastenrisikos als unkritisch eingestuft. Im Rahmen der durchgeführten Einzelfallrecherche ergab sich gemäß der Einzelfallbewertung und den historischen Informationen daher kein Handlungsbedarf.

Die Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt hat mit Email vom 07.11.2023 mitgeteilt, dass aufgrund der eingereichten Einzelfallrecherche sich kein Anfangsverdacht für ein Altlast herleiten konnte. Insofern bestünden aus bodenschutzfachlicher Sicht gegen die Bauleitplanung keine Bedenken. Der Status der Altfläche werde in der Altflächendatei auf „Anfangsverdacht nicht bestätigt“ gesetzt.

Die Einzelfallrecherche der ARCADIS Germany GmbH vom 25.09.2023 wird Anlage der Begründung.

Das Flurstück 78/1 dient im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Sicherstellung der Feuerweherschließung. Es sind keine Änderungen an der Bestandssituation im Rahmen der Vorhabendurchführung vorgesehen.

Für den Fall, dass sich im Zuge des Neubaus unerwartet Bodenbelastungen ergeben, enthält der Durchführungsvertrag hierzu entsprechende Regelungen.

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Beim Verwerten von Bodenmaterial sind beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV zu beachten. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Im Rahmen der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Es sind die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) anzuwenden, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.

Sollte Material von über 600 m³ in den Boden eingebracht werden, so ist dies der Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter: <https://umwelt.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz/Auf-und-Einbringen-von-Materialien>

Kenntnisse über Kampfmittel liegen nicht vor. Eine Auswertung von Luftbildern durch den Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt hat 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, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Sollte entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Verlauf der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13. Artenschutz

Im Rahmen einer Potentialuntersuchung wurden durch ein Fachbüro alle Strukturen im Plangebiet untersucht, die potentielle Lebensräume besonders oder streng geschützter Arten sein können.

Bruten einzelner Vogelarten sind in der am Rand des Plangebietes befindlichen Eibenhecke, aber auch in dem Efeubewuchs im Plangebiet nicht auszuschließen. Dabei wird es sich aber um weit verbreitete und häufige Arten handeln, die in Hessen sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Vorkommen von streng geschützten Vogelarten oder solchen, deren Erhaltungszustand in Hessen als ungünstig eingestuft ist, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Dies gelte auch für andere Arten oder Artengruppen wie der Zauneidechse, Fledermäuse und auch Wirbellose.

Der Gutachter kommt daher zu dem Fazit, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht daher keine Bedenken zur Bebauung der Fläche bestehen. Allerdings können sich in den Gehölzen (Hecke, Efeu, Apfelbaum) zur Brutzeit Nester befinden, daher ist eine Rodung ausschließlich im Zeitraum von Oktober bis Februar eines Jahres durchzuführen. Der Bebauungsplan trifft eine entsprechende Festsetzung zur Einhaltung der Rodungszeiten.

Weiterhin empfiehlt der Artenschutzgutachter an dem neuen Bürogebäude künstliche Nisthilfen und Quartiere für Gebäudebrüter, wie z. B. für den Haussperling, den Mauersegler oder auch Fledermäuse an geeigneten Stellen einzubauen und anzubringen. Hierauf wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen, bzw. es werden ergänzende Regelungen diesbezüglich im Durchführungsvertrag festgesetzt.

Die Potentialabschätzung liegt diese Begründung als Anlage bei.

14. Hinweise

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

15. Städtebauliche Daten

| | |
|---|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches: | 0,36 ha |
| Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes: | 0,28 ha |

Anlagen

- Bestandskarte, Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, März 2022
- Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult, Oberursel, April 2022
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung, Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern, April 2022
- Potenzialabschätzung der artenschutzrechtlichen Belange, Fachbüro für Faunistik und Ökologie, Dreieich, April 2022
- Dr.-Robert-Murjahn-Straße 9, Flur 2, Flurstück 78/1, Ober-Ramstadt, Einzelfallrecherche PROPRI Deutschland GmbH, ARCADIS Germany GmbH, Darmstadt 25.09.2023