Stadt Michelstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 90 „Ärztehaus“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PC50006-P
Bearbeitet: Sept. 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Zweck der Planung 4

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 13a BauGB 4

3 Lage des Plangebietes 5

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht 6
4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 6
4.2 Flächennutzungsplan 7
4.3 Fachplanungen 8
4.3.1 Wasser 8
4.3.2 Natur und Landschaft 8
4.3.3 Denkmalschutz 8
4.4 Bestehendes Baurecht 8

5 Bestand 10
5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung 10
5.2 Landschaftsplanerische Betrachtung 11

6. Artenschutzrechtliche Untersuchung 13

7 Straßenverkehrslärm 14

8 Vorhabenbeschreibung 15

9 Festsetzungen 19
9.1 Art der baulichen Nutzung 19
9.2 Maß der baulichen Nutzung 19
9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 20
9.4 Stellplätze und Garagen 21
9.5 Solarnutzung 21
9.6 Schallschutz 22
9.7 Gestalterische Festsetzungen 23
9.8 Grünordnungsplan / Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen 23

10 Durchführungsvertrag 25

11 Ver- und Entsorgung 26

12 Erschließung / ÖPNV- Anbindung 27

13 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz / Umweltbericht 28

14 Boden / Altlasten / Kampfmittel 28

15 Städtebauliche Daten....29

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes 5
Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich 6
Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes 7
Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes 7
Abb. 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 7 „Michelstadt Nord“ 9
Abb. 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 9 „Baugebiet Schloss-Fürstenau“ 10
Abb. 7: Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich 11
Abb. 8 und 9 : Blick von Südosten auf das Plangebiet 12
Abb. 10 und 11 : Blick von Südosten auf das Plangebiet 13
Abb. 12: Karte Lärmkartierung 2022 Straßenlärm-PLUS....15
Abb. 13: Dachaufsicht Entwurfsplanung vom 26.06.2025....16
Abb. 14: Fassadenansichten Ärztehaus Nord und Süd 17
Abb. 15: Fassadenansichten Ärztehaus West und Ost....17
Abb. 16: 3D-Ansicht „Ärztehaus“ vom 25.06.2025....18
Abb. 17: Auszug Starkregenhinweiskarte mit Lage des Plangebietes 27
Abb. 18: Auszug Fließpfadkarte mit Lage des Plangebietes....27

Anlagen

- Bestandsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 90 „Ärztehaus“ vom Juni 2025, Planungsbüro für Städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern
- Artenschutzbeitrag – Prüfung der Auswirkungen einer Bebauung auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG vom September 2025, Dipl. Biol. G Eppler, Lampertheim
- Geotechnische Untersuchungen auf dem Grundstück Walther-Rathenau-Allee 17 in 64720 Michelstadt vom 08.09.2022, GeoConsult Hamm GCH Ingenieur- und Sachverständigenbüro für Geothermie und Geotechnik, Weiterstadt

1 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Kernstadt zu schaffen.

Auf dem bislang unbebauten Grundstück soll ein modernes Gebäude in Massivbauweise errichtet werden, in welchem u.a. bis zu 10 Arztpraxen bzw. bis zu 5 Wohnungen untergebracht werden sollen. Der Neubau mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss ist als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlage geplant. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind eine Tiefgarage für 38 Stellplätze und ergänzend 16 oberirdische Stellplätze überwiegend im rückwärtigen Bereich vorgesehen.

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 12 BauGB kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planes (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist, das Vorhaben durchzuführen.
Zusätzlich bedarf es des Abschlusses eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger, innerhalb dessen die Fristen zur Umsetzung der Planung sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten geregelt werden.

Wie bereits unter Kap. 1 ausgeführt, handelt es sich beim geplanten Vorhaben um den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses. Dieses soll auf den Flurstücken Gemarkung Michelstadt, Flur 10 Nr. 32/1 und Teilen des Flurstückes 33/4 errichtet werden. Mit in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen werden Teile des angrenzenden Flurstücks Nr. 110, der Straßenparzelle der Walther-Rathenau-Allee. Die Flächengröße des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 0,19 ha.

Vorhabenträger ist Herr Ulrich von Christen aus Michelstadt.

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das konkrete Bauvorhaben in dem Vorhaben- und Erschließungsplan näher dargestellt und beschrieben.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren aber nur angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Aufgrund der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich bei einer Baulandfläche von ca.1.707 m² eine zulässige Grundfläche von ca. 683 m². Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht zu benennen. Somit werden die

o.g. 20.000 m² zulässige Grundfläche nicht erreicht, sodass im vorliegenden Fall die Anwendung des § 13a BauGB diesbezüglich gegeben ist.

Gleichzeitig wird auch kein Vorhaben zugelassen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass für dieses Planverfahren die Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden können.
Entsprechend kann auch gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Erarbeitung eines Umweltberichts, von der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. von der Ausweisung entsprechender naturschutzfachlicher ausgleichender Maßnahmen abgesehen werden.

3 Lage des Plangebietes

Die geplante Baufläche liegt innerhalb der bebauten Ortslage im Nordwesten von Michelstadt, westlich der B 45 sowie der Bahnstrecke der Odenwaldbahn. Erschlossen wird das Plangebiet über die Walther-Rathenau-Allee.

Die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

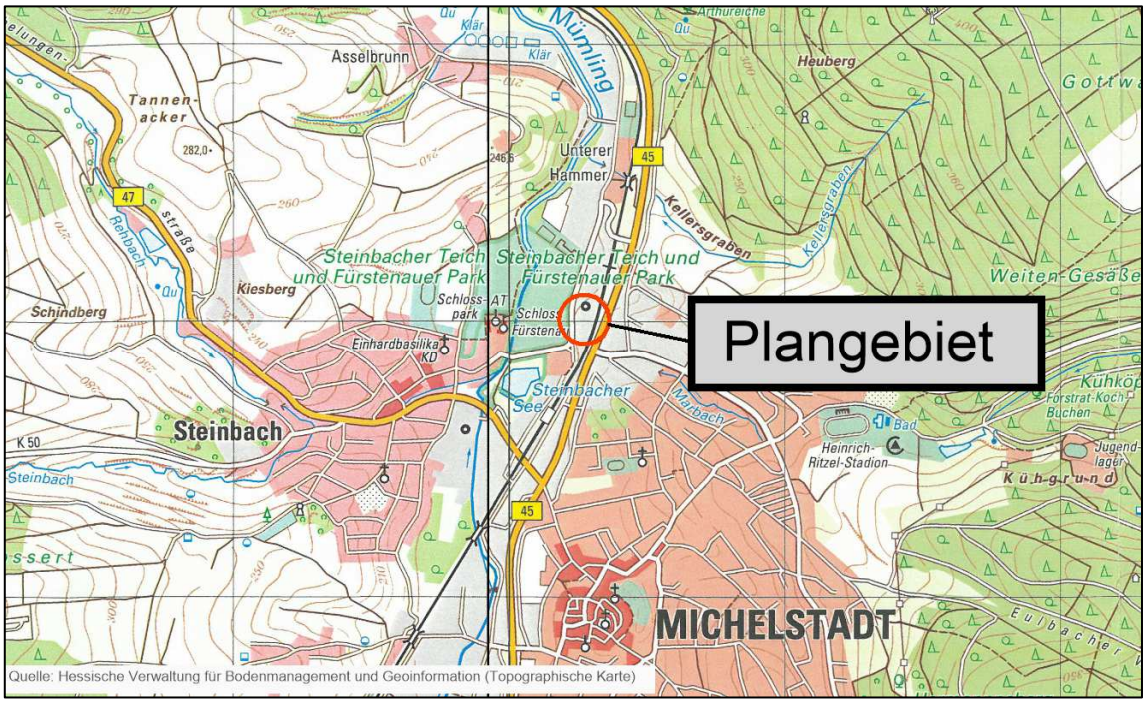


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die zur Bebauung vorgesehenen Flurstücke Gemarkung Michelstadt Flur 10 Nr. 32/1 sowie Teile des nördlich angrenzenden Flurstückes Nr. 33/4.

Integriert in den räumlichen Geltungsbereich werden zudem Teile des Straßenflurstückes Flur 10 Nr. 110, der angrenzenden Walther-Rathenau-Allee.

Die Einbeziehung von Flächen der angrenzenden Walther-Rathenau-Alle erfolgt im Hinblick auf die notwendigen baulichen Anpassungsmaßnahmen, insbesondere im Hinblick auf die geplanten Zu- und Ausfahrten zu der Tiefgarage, den rückwärtig gelegenen oberirdischen Stellplätzen und den geplanten Behindertenstellplätzen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

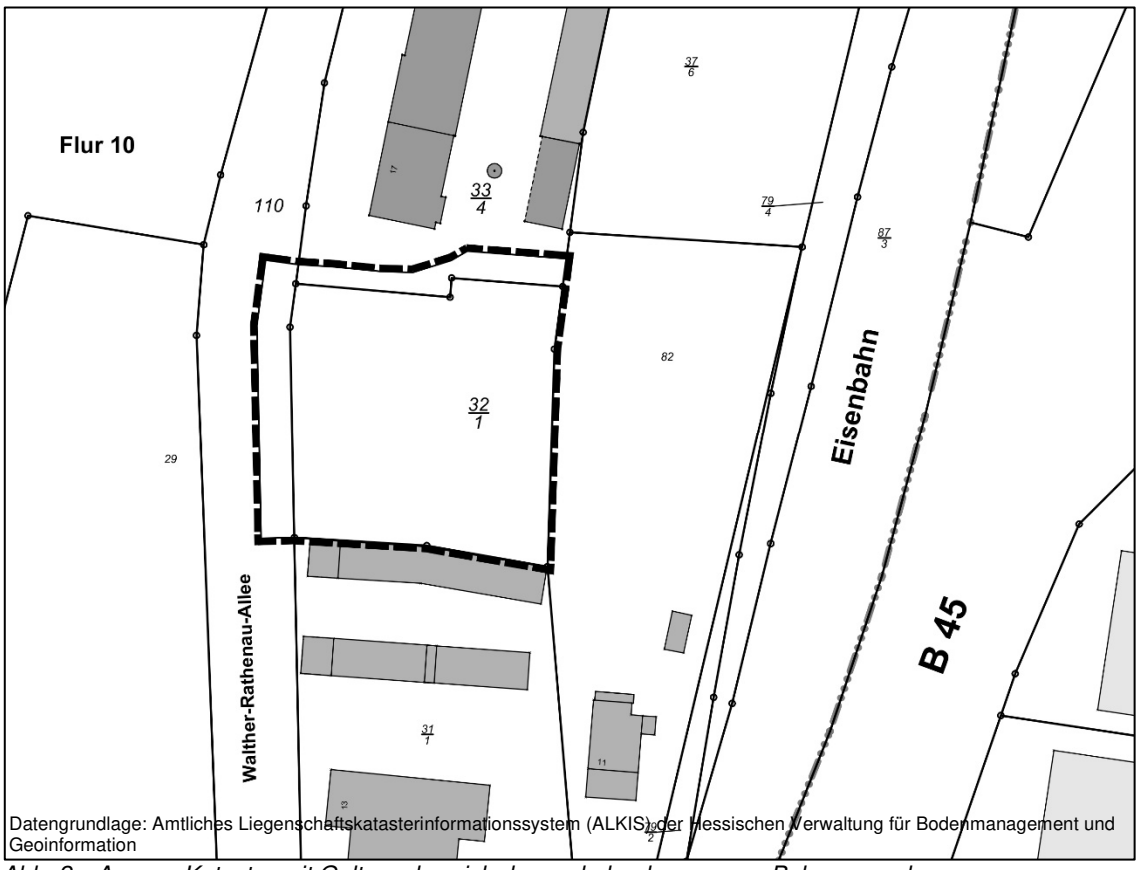


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Laut Stellungnahme des zuständigen Dezernat III 31.1 Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlung- und Bauleitplanung, Bauwesen vom 22.08.2025 liegt die Fläche innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“.
Da der Geltungsbereich jedoch eine geringe, nicht raumbedeutsame Größe von deutlich unter 1 ha aufweist, werden laut o. g. Stellungnahme entgegenstehende regionalplanerische Belange zurückgestellt.

Die Aussagen des Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

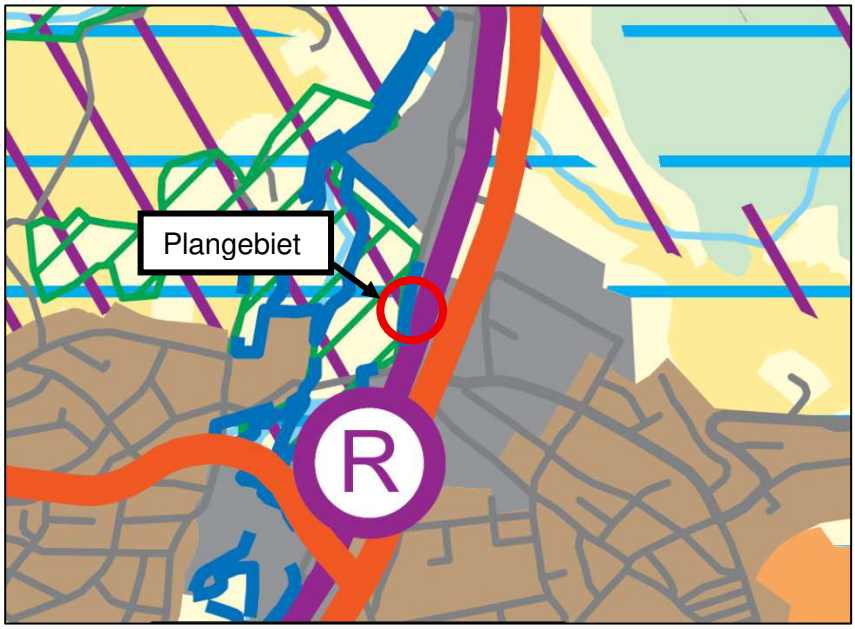


Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

4.2 Flächennutzungsplan

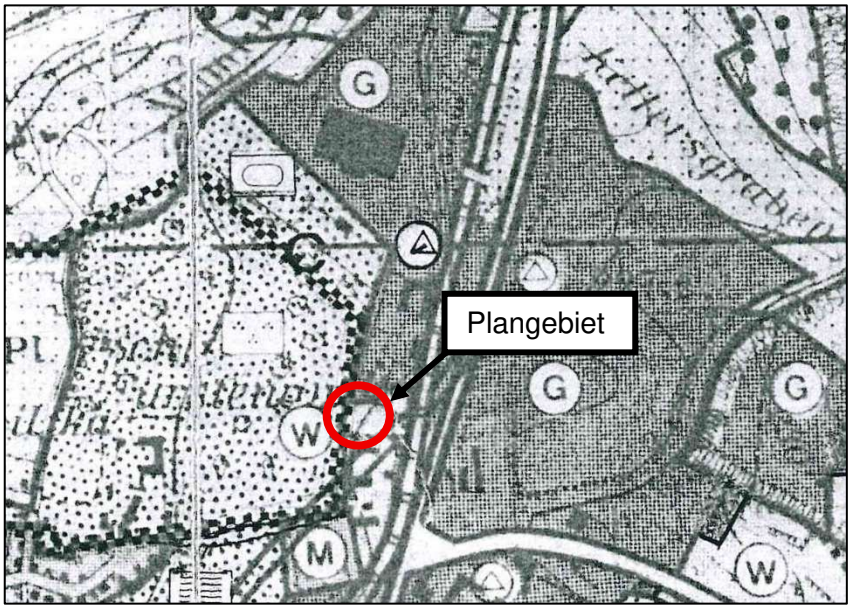


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)
Quelle: Flächennutzungsplan Stadt

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt ist der überwiegende Teil des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ und ein kleiner nördlicher Teil als „Gewerbebaufläche“ dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht planungsrechtlich die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für Arztpraxen, andere freie Berufe und maximal 5 Wohnungen vor.

Der Bebauungsplan gewährleistet mit dem geplanten Vorhaben zwischen den gewerblichen Bauflächen im Norden und den Wohnbauflächen im Süden eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Rahmen der hier zulässigen Nutzungen.

Das geplante Vorhaben wird als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

4.3 Fachplanungen

4.3.1 *Wasser*

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten.

Es liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nicht betroffen.

4.3.2 *Natur und Landschaft*

Landschaft- und Naturschutzgebiete sowie Natura – 2000 Gebiete sind nicht betroffen. Allerdings grenzt westlich der Walther-Rathenau-Allee das Naturschutzgebiet „Steinbacher Teich und Fürstenauer Park“ an.
Auch werden im Natureg-Viewer keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope bzw. Biotopkomplexe gegeben.
Das Plangebiet liegt im Naturpark Bergstraße-Odenwald.

4.3.3 *Denkmalschutz*

Westlich der Walther-Rathenau-Allee erstreckt sich die Gesamtanlage Steinbach mit einzelnen Kulturdenkmälern. Nächstgelegen ist der Bereich des Schlosses Fürstenau mit den umliegenden Gebäuden und Freiflächen zu benennen. Der zweite Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage erstreckt sich weiter westlich. Dieser umfasst neben der Einhardsbasilika und den sie umgebenden Wiesen- und Gartenflächen auch einzelne Häuser der Einhardstraße sowie der Schlossstraße.

4.4 Bestehendes Baurecht

Das räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 9 „Baugebiet Schloss-Fürstenau“ sowie Nr. 7 „Michelstadt Nord“

Der überwiegende Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 32/1) liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Michelstadt Nord“.
Als Art der baulichen Nutzung werden hier ein „Reines Wohngebiet“ in „Offener Bauweise“ mit maximal 2 Vollgeschossen sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.
Die mittels Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf eine in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Bauzone, die etwa in der Mitte des o.g. Flurstücks angeordnet ist.

Die genaue Lage und die Abgrenzung des Baufensters können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass für das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück als Art der baulichen Nutzung ebenfalls ein „Reines Wohngebiet“ in „Offener Bauweise“ festgesetzt wird; allerdings mit 8 Vollgeschossen sowie einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 1,0.

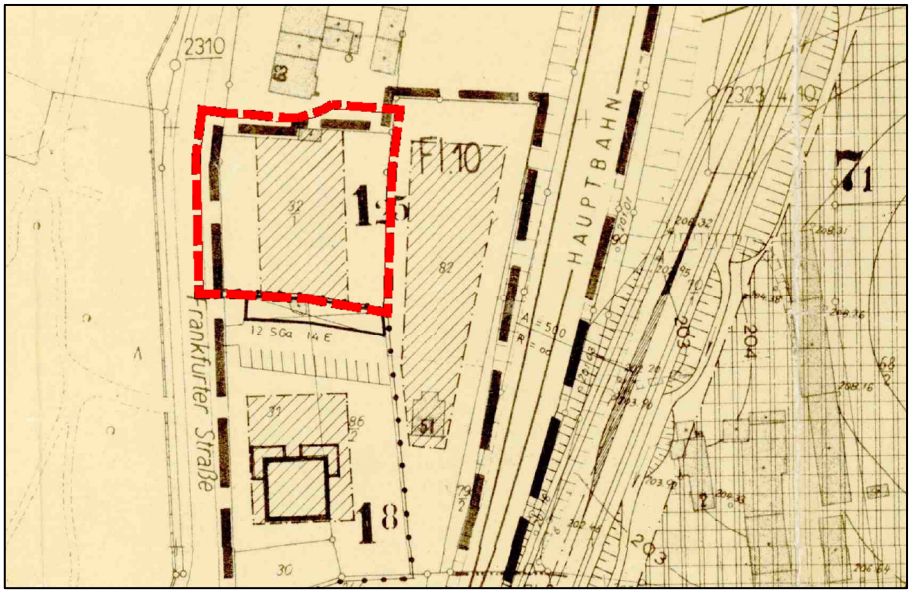


Abb. 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 7 „Michelstadt Nord“ (unmaßstäblich) mit Darstellung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (rote Markierung)
Quelle: Stadt Michelstadt

Im Norden liegen kleinräumige Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Baugebiet Schloss-Fürstenau“.

Der Bebauungsplanes Nr. 9 „Baugebiet Schloss-Fürstenau“ setzt für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Flächen als Art der baulichen Nutzung ein „Gewerbegebiet“ in „Offener Bauweise“ mit maximal 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 2,0 fest.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen erfolgt hier unter Beachtung der Straßen und Grundstückgrenzen und der Nutzung angemessen recht großzügig. Der genaue Verlauf kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

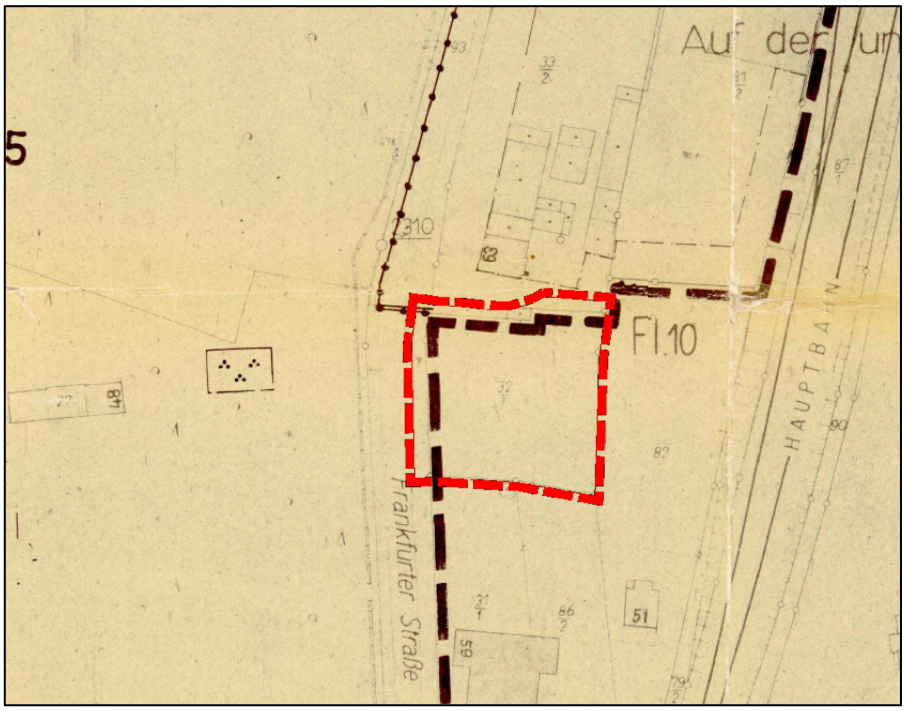


Abb. 6: Auszug Bebauungsplan Nr. 9 „Baugebiet Schloss-Fürstenau“ (unmaßstäblich) mit Darstellung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (rote Markierung)
Quelle: Stadt Michelstadt

Zur Schaffung von Baurecht für das geplante Ärztehaus ersetzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 90 "Ärztehaus" innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Michelstadt Nord“ sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 Baugebiet „Schloss Fürstenau“ in allen ihren Festsetzungen.

5 Bestand

5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Michelstadt.

Das Plangebiet selbst ist als ein von der Walther-Rathenau-Allee bereits erschlossenes, bislang unbebautes Wiesengrundstück, zu beschreiben, welches im Norden und Süden an bebaute Grundstücke angrenzt.

Die Umgebung ist geprägt durch die östlich der Walther-Rathenau-Allee gelegene bestehende Bebauung sowie den westlich der Straße gelegenen denkmalgeschützten Schlosspark.
Bei der unmittelbar nördlich des Plangebietes gelegenen Bebauung handelt es sich dabei um alte Industriegebäude und baulichen Anlagen der ehemaligen im Jahre 1870 errichteten Kammfabrik, die nach erfolgter Sanierung heute gewerblich in Form von Büros sowie für Wohnzecke genutzt wird. Weiter nördlich befinden sich der dreigeschossige mit Flachdach errichtete Neubau des Arbeitsamtes (Job-Center) sowie daran anschließend weitere Gewerbebauten.

Die Bebauung unmittelbar südlich des Plangebietes ist als ein acht-geschossiges Wohnhochhaus zu beschreiben, dessen Sammelgaragenanlage sich unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes erstreckt. Nach Osten, zur Bahnlinie hin, grenzt ein großzügig dimensionierter Hausgarten an.

Die Lage des Plangebietes sowie die umgebende Bebauung und Nutzung kann auch den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

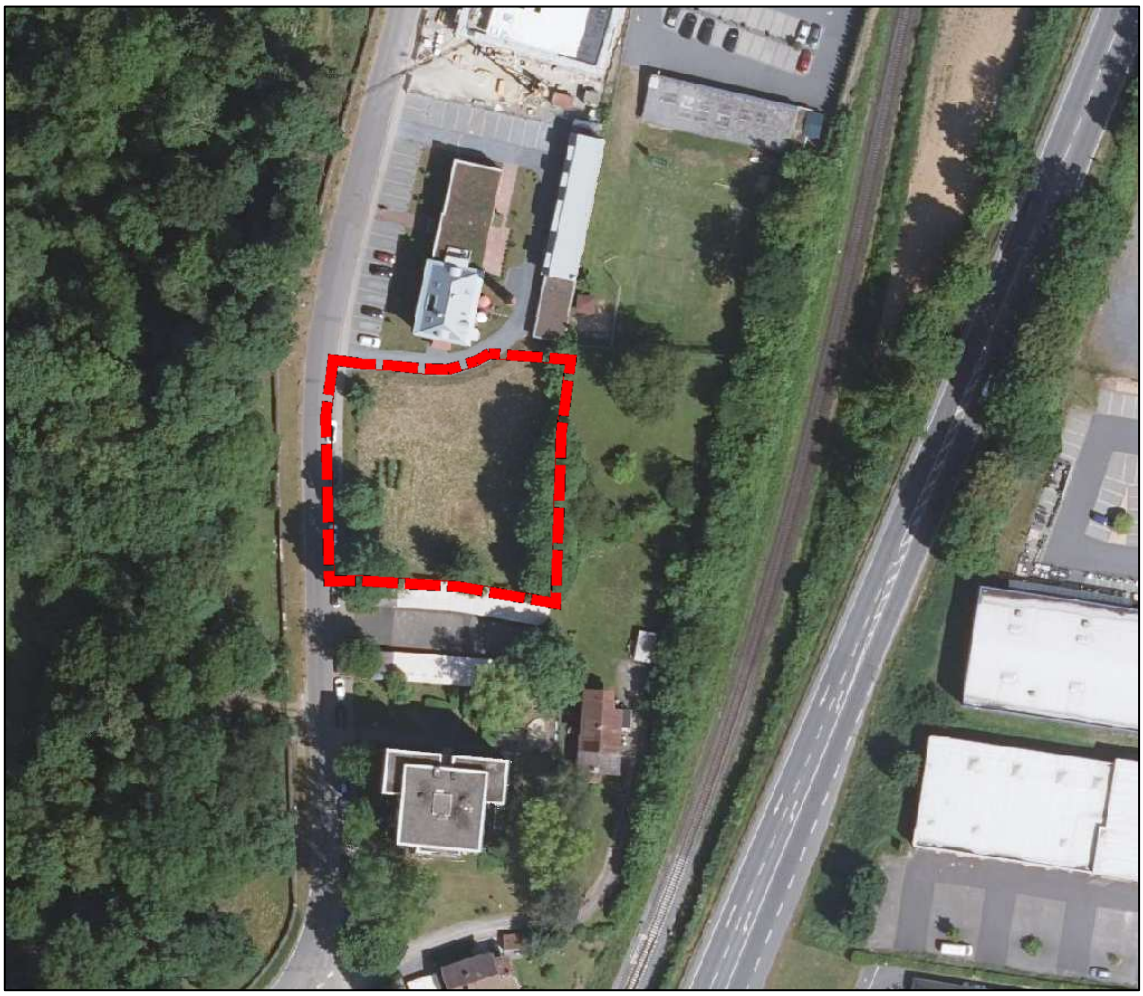


Abb. 7: Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (rote Markierung)
Quelle: geoportal.hessen.de; Befliegung 29.05.2023

5.2 Landschaftsplanerische Betrachtung

Die Fläche des Plangebietes ist unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten als Wiese im besiedelten Bereich zu beschreiben. Hier dominieren Gräser wie Knäuelgras und Wolliges Honiggras. Die ebenfalls vorhandene Kräutervegetation setzt sich zusammen aus Arten wie Große Klette, Storchenschnabel, Brennnessel, Gänsedistel, Hahnenfuß und Stemmiere, alle stickstoffliebende Arten.

Als prägende Vegetationsbestände innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sind großkronige Ahornbäume zu nennen. Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte wird ersichtlich, dass entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der angrenzenden Walter-Rathenau-Allee eine Reihe von Bäumen besteht. Durch ihre Größenentwicklung bzw. Kronenausdehnung besitzen die Bäume – gerade im Bereich der angrenzenden Walter-Rathenau-Allee – einen gewissen straßenraum- bzw. ortsbildprägenden Charakter.

Die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze bestehenden Bäume liegen inmitten eines Gehölzbestandes, der von Hasel und Brombeeren geprägt wird. Auch dieser Bestand tritt aufgrund seiner Größenentwicklung stark in Erscheinung und grenzt das Plangebiet visuell zu den östlich angrenzenden Flächen ab.

Die das Plangebiet umgebenden Flächen lassen sich im Norden und Süden als bebaute Bereiche mit zugehörigen Hof- und Stellplatzflächen beschreiben.

Das im Norden gelegene Gelände der alten Kammfabrik Michelstadt mit seinen Backsteinbauten wird nach erfolgter Sanierung heute gewerblich genutzt.
Im Süden erstrecken sich zunächst versiegelte Flächen in Form von Garagenanlagen an die sich wiederrum ein 8-geschossiges Wohnhochhaus anschließt.
Westlich der geplanten Baufläche verläuft die Walther-Rathenau-Allee mit einem auf der östlichen Straßenseite verlaufenden einseitigen Gehweg, an welchen sich zum Plangebiet hin straßenbegleitende Grünflächen anschließen. Weiter östlich gelegen beginnen, von einer Mauer abgeschirmt, die Flächen des Schlossparks.
Bei den an das Plangebiet im Nordosten angrenzenden Flächen handelt es sich um Flächen, die als Bolzplatz genutzt werden. Im Osten schließt eine als Gartenfläche genutzte Wiese mit Obstbäumen an.

Im Übrigen ist auf den beiliegenden Bestandsplan zu verweisen.





Abb. 8 und 9 : Blick von Südosten auf das Plangebiet vom 13.06.2025 in nördlicher Richtung
Quelle: eigene Aufnahme




Abb. 10 und 11 : Blick von Südosten auf das Plangebiet vom 13.06.2025 in Richtung Südosten bzw. Nordosten
Quelle: eigene Aufnahme

Zusammenfassend bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten auszuführen, dass durch die Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungskörpers anthropogene Einflüsse bzw. Störungen auf die Fläche einwirken.

Bei Betrachtung der Wiesenvegetation ist allerdings zu erkennen, dass aufgrund der extensiven Nutzung bzw. Pflege im Zusammenwirken mit dem östlich angrenzenden Gehölzbestand mit alten Ahornbäumen eine Situation entstanden ist, die inmitten bebauter Bereiche eine gewisse ökologische Wertigkeit beinhaltet. Dazu tragen im Wesentlichen die großkronigen und vitalen Ahornbäume bei. Unter dem Gesichtspunkt von Lebensräumen für diverse Tierarten besitzt das Plangebiet trotz der Lage inmitten von baulich genutzten Flächen ein gewisses Potential.

6. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzbeitrag (Artenschutzbeitrag – Prüfung der Auswirkungen einer Bebauung auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG vom September 205, Dipl. Biol. G Eppler, Lampertheim) erstellt. Hierzu erfolgte eine Begehung des Grundstückes am 04.07.2025 zwecks Untersuchung des Gebietes auf das Vorkommen geschützter Arten.
Laut o.g. Gutachten wurden im Plangebiet sowie in unmittelbarer Umgebung Vogelarten wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Zaunkönig und Zilpzalp beobachtet werden bzw. ihr Vorkommen unterstellt. Bei Letzteren handelt es sich um Arten wie Blaumeise, Buchfink, Buntsprecht, usw. sowie um Arten wie den Girlitz und den Stieglitz; beide mit einem in Hessen ungünstig – schlecht bewerteten Erhaltungsgrad.

Untersucht wurden auch die im Plangebiet vorhandenen mit einem für Bruthöhlen geeigneten Stammumfang geeigneten Bäume. Hierbei konnten keine zur Brut geeigneten Baumhöhlen nachgewiesen werden.

Zusammenfassend kommt der o.g. Artenschutzbeitrag zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der im Gutachten genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSCHG auftritt.

Als Vermeidungsmaßnahmen werden dabei u. a. benannt:

- Weitestgehende Erhaltung des vorhandenen älteren Baumbestands und Erhaltung des dichten Gehölzgürtels zum östlichen Nachbargrundstück.
- Bei der Rodung einzelner Bäume (z.B. der Fichten) sind die gesetzlichen Vorschriften für die Ausführungszeiten (Ende Februar bis Anfang Oktober) zu beachten.
- Die Anlage eines sterilen Steingartens ist zu unterlassen.
- Es sind Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (max. 3000 K, besser 2700 K) zu verwenden, die geringere Attraktionswirkung auf Insekten als Beutetiere der Fledermäuse mit negativen ökologischen Folgewirkungen ausüben.
- Nach oben abstrahlende Leuchten sind zu vermeiden.
- Auf eine Dauerbeleuchtung des Außenbereichs und eine nächtliche Fassadenbeleuchtung ist zu verzichten,…

CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) werden von Seiten des Gutachters als nicht erforderlich erachtet.

Ergänzend werden zudem noch FCS-Maßnahmen (Measures for a Favourable Conservation Status) benannt, wobei insbesondere das Anbringen von zwei Nistkästen mit 28mm Fluglochdurchmesser und von zwei Spezialnistkästen für Baumläufer im Baumbestand des Plangebiets zu benennen ist.

Die wesentlichen im Rahmen des Gutachtens o.g. genannten Maßnahmen wurden bei der vorliegenden Bauleitplanung durch die Aufnahme entsprechender Festsetzungen / Hinweise in den Bebauungsplan bzw. Regelungen im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

7 Straßenverkehrslärm

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 50 m Entfernung die Bundesstraße 45. Angaben zu dem hierdurch bedingten Straßenverkehrslärm können den im Lärmviewer Hessen veröffentlichten Erhebungen entnommen werden.

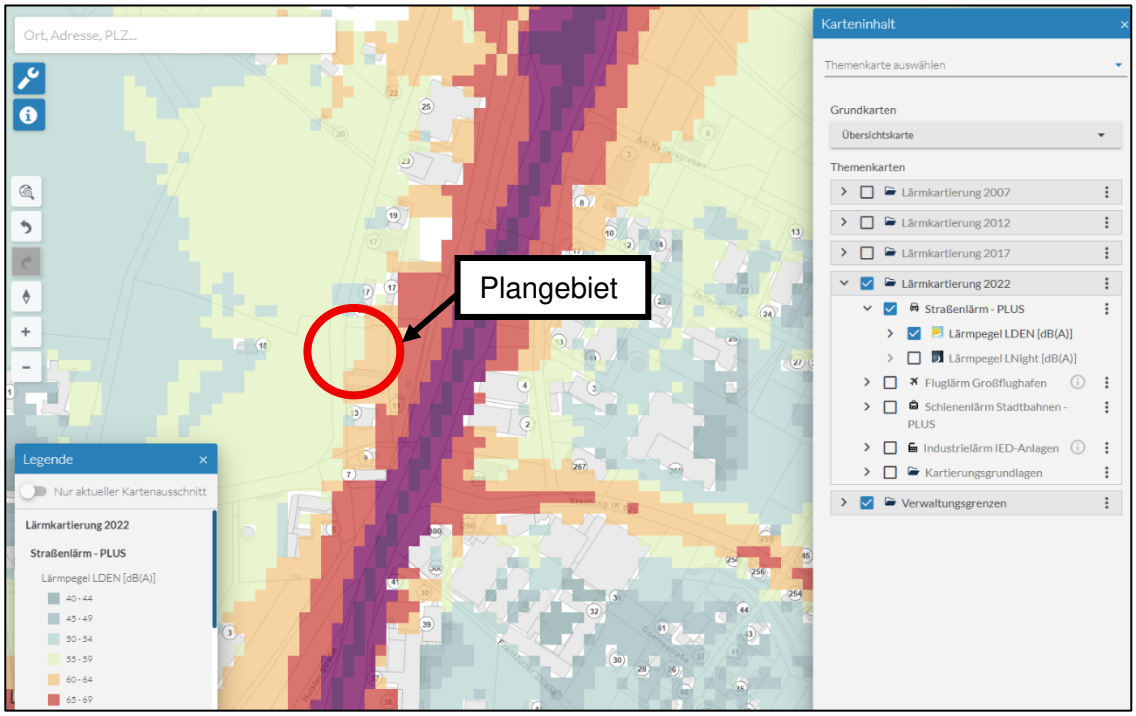


Abb. 12: Karte Lärmkartierung 2022 Straßenlärm-PLUS
Quelle: Lärmviewer Hessen

Für das Grundstück in der Walther-Rathenau-Allee 17 werden laut Lärmkartierung 2022 / Straßenlärm -PLUS Lärmpegel LDEN, veröffentlicht im Lärmviewer Hessen, Werte zwischen 55 und max. 64dB (A) ausgewiesen.
Demnach ist dem Grundstück der Lärmpegelbereich III zuzuordnen.
Die Außenbauteile des geplanten Gebäudes mit Arztpraxen müssen somit den Grenzwert von erf R`w,res von min. 35dB einhalten.

8 Vorhabenbeschreibung

Im Sinne einer Nachverdichtung und mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist vorgesehen, ein Wohn- und Geschäftshaus für bis zu 10 Arztpraxen bzw. bis zu 5 Wohnungen zu errichten.

Die Planung eines Wohn- und Geschäftshauses für bis zu 10 Arztpraxen bzw. bis zu 5 Wohnungen ist insbesondere dadurch bedingt, dass auch bei Errichtung von Gemeinschaftspraxen einzelne Ärzte darüber hinaus ihre Einzelpraxen gesondert betreiben und auch am Ort ihrer Praxis ggf. wohnen wollen. Dabei ist an diesem Standort nicht die Unterbringung von Hausärzten vorgesehen, sondern die Bereitstellung von geeigneten Praxisflächen für Fachärzte, die nicht standortgebunden sind.

Geplant ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, einem Staffelgeschoß sowie einem Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss. Bezugnehmend auf den vor dem Eingangsbereich dargestellten Höhenbezugspunkt im Bereich des Gehweges von 199,69 m ü. NN erreicht das geplante Ärztehaus nach derzeitiger Planung eine Höhe von 12,3 m und somit 211,99 m ü. NN.

Auf dem extensiv begrünten Flachdach des Staffelgeschosses soll zudem eine Photovoltaikanlage errichtet werden.

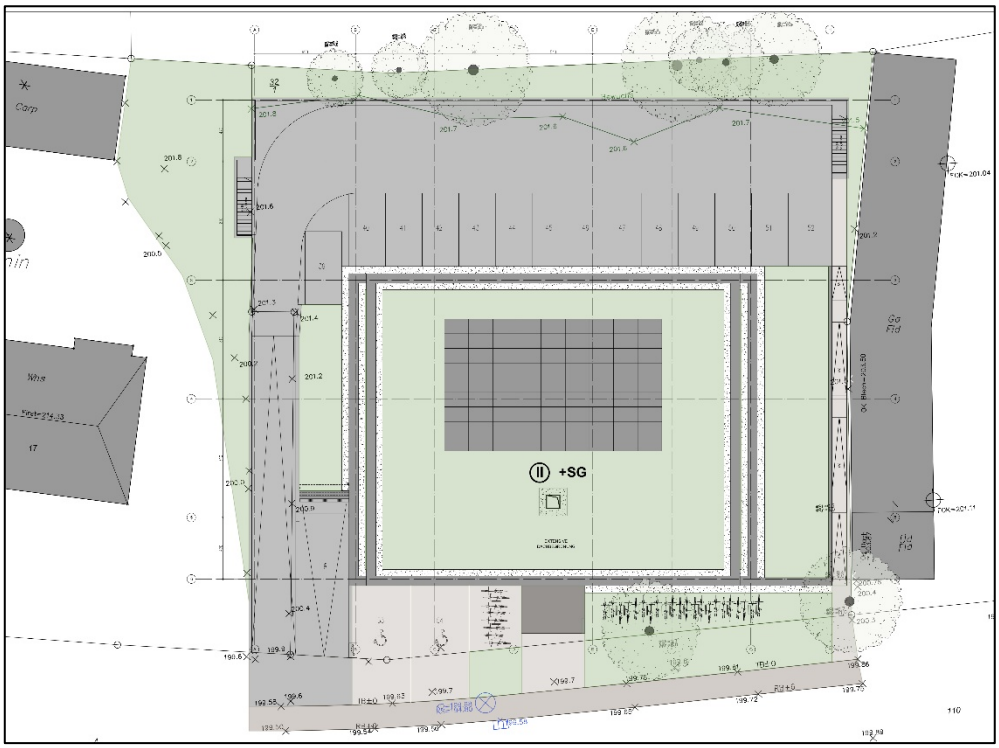


Abb. 13: Dachaufsicht Entwurfsplanung vom 26.06.2025
*Quelle: **D A S** ARCHITEKTURBÜRO, Darmstadt*

Für den ruhenden Verkehr werden 38 Pkw-Stellplätze in einer Tiefgarage sowie 16 oberirdische Pkw-Stellplätze (inkl. 2 Behinderten-Stellplätze) errichtet. Die Zufahrt zur Tiefgarage wie auch die Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen oberirdischen Stellplätzen erfolgt von der Walther-Rathenau-Allee aus im nördlichen Teil des Plangebietes. Die beiden Behinderten-Stellplätze vor dem Gebäude werden direkt von der Walther-Rathenau-Allee angefahren. Geplant ist zudem die Errichtung von bis zu 30 Fahrradstellplätzen vor dem Gebäude.



*Abb. 14: Fassadenansichten Ärztehaus Nord und Süd, unmaßstäblich, Entwurfsplanung vom 26.06.2025, Quelle: **D A S** ARCHITEKTURBÜRO, Darmstadt*



*Abb. 15: Fassadenansichten Ärztehaus West und Ost, unmaßstäblich, Entwurfsplanung vom 26.06.2025, Quelle: **D A S** ARCHITEKTURBÜRO, Darmstadt*

Der durch die geplante Nutzung, insbesondere durch die Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr, entstehende hohe Anteil versiegelter Flächen und die damit

verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch den weitestgehenden Erhalt des Baumbestandes minimiert. Ein gewisser Ausgleich wird durch die vorgesehene Dachbegrünung des obersten Geschosses sowie von Teilen der Tiefgarage gewährleistet.

Die geplante Bebauung kann der in Abb. 13 gezeigten Dachaufsicht bzw. den nachfolgenden Ansichten entnommen werden. Ziel ist dabei, durch die Fassadengestaltung mit Ziegeln ein einheitliches Ensemble zwischen den Gebäuden der Agentur für Arbeit über die Gebäude der „alten Kammfabrik“ zu diesem Neubau zu schaffen.



Abb. 16: 3D-Ansicht „Ärztehaus“ vom 25.06.2025, unmaßstäblich,
*Quelle: **D A S** ARCHITEKTURBÜRO, Darmstadt*

9 Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft bzgl. der Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzung:

Im Rahmen der im Folgenden festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

Es ist ein Wohn- und Geschäftshaus für Arztpraxen, andere freie Berufe und maximal 5 Wohnungen zulässig.

Bzgl. der Art der baulichen Nutzung wird die Zulässigkeit des Vorhabens auf ein Wohn- und Geschäftshaus für Arztpraxen, andere freie Berufe und maximal 5 Wohnungen beschränkt und im Rahmen des Durchführungsvertrages konkretisiert.

Mit Blick auf die angrenzenden Wohnnutzung im Süden und die gewerbliche bzw. Büronutzungen im Norden fügt sich das geplante Vorhaben mit seinen Nutzungen in die bestehende Siedlungs- und Nutzungsstruktur ein.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf höchstens zwei beschränkt.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO samt ihren Zufahrten sowie durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

In Orientierung an das geplante Bauvorhaben wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Geplant ist ein Neubau mit zwei Vollgeschossen, einem Keller- bzw. Tiefgaragengeschoss sowie einem Staffelgeschoss, das als Nicht-Vollgeschoss ausgeführt wird.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die o.g. Anlagen ist lage- und nutzungsbedingt begründet. Der sich aus der Nutzung ergebende hohe Anteil an Flächen für den ruhenden Verkehr (Oberirdische Stellplätze und Tiefgarage) mitsamt den erforderlichen Zufahrten bedingt die festgesetzte Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9.

Ergänzend hierzu erfolgt für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 213 m ü. NN.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf dabei durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlbauten, Antennen u.Ä. sowie durch Solaranlagen um bis zu 2 m überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich auch hier an der geplanten Bebauung. Bezugnehmend auf den vor dem Eingangsbereich dargestellten Höhenbezugspunkt im Bereich des Gehweges von 199,69 m ü. NN erreicht das Gebäude eine Höhe von 12,3 m (211,99 m ü. NN).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 213 m ü. NN gewährleistet einerseits bauplanungsrechtlich einen gewissen Gestaltungsspielraum und passt sich anderseits an die Firsthöhe des nördlichen Gebäudes mit 214,33 m ü. NN an. Der Gebäudebestand im Süden mit seinen 8 Vollgeschossen ist deutlich höher.

Zur Verdeutlichung des von West nach Ost hin ansteigenden Geländes sind einzelne Geländehöhenpunkte im Planbild dargestellt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für Arztpraxen und Wohnungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Erfordernissen zur Umsetzung des konkreten Vorhabens. Durch die gegenüber dem bisherigen Planungsrecht höheren Grundflächenzahlen reduziert sich die Versiegelung von Freiflächen im Außenbereich.

9.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Zur Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest.

Die festgesetzte Baugrenze darf um bis zu 0,5 m überschritten werden soweit öffentlichrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.
Zur Errichtung von Dachüberständen, Überdachungen von Eingängen sowie Lichtschächten darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 2,0 m überschritten werden. Die Überdachung des Haupteinganges mitsamt der zugehörigen Seitenwandflächen darf die festgesetzte Baugrenze um bis zu 3,5 m überschreiten, sofern ihre Grundfläche maximal 16 m² beträgt.
Innerhalb der eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude und Gebäudeteile nur als Kellergeschosses sowie als (Tief-) Garagengeschoss zulässig.

In Orientierung an die auf dem südlichen Grundstück bestehende Garagenanlage sowie unter Berücksichtigung der Projektplanung erfolgt dabei die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, des sogenannten „Baufensters“, mittels Baugrenzen. Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 7 „Michelstadt Nord, der das Baufenster eher zentral auf dem Grundstück vorsieht (siehe Abb. 5), rückt das Baufenster in Richtung Wather-Rathenau-Allee, um insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksteilen in Ergänzung zu der vorgesehenen Tiefgarage die Errichtung einer oberirdischen Stellplatzanlage auf Teilen der Dachkonstruktion der Tiefgarage zu ermöglichen.
Um die baulichen Anlagen des geplanten Kellergeschosses sowie der Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen, wird im Süden des Plangebietes eine eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt in der Gebäude und Gebäudeteile nur als Kellergeschoss sowie als (Tief-) Garagengeschoss zulässig sind.

Entsprechend der vorgelegten Planung folgt auch eine Festsetzung zur Bauweise. Es wird eine *offene Bauweise* festgesetzt. Dies bedeutet, dass das Gebäude als Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand zu errichten ist.

Um die Umsetzung der vorliegenden Projektplanung bauplanungs- und bauordnungsrechtlich sicherzustellen erfolgt ergänzend eine Festsetzung im Hinblick auf die

geplanten Gebäude und baulichen Anlagen im Süden des Plangebietes. Die hier vorgesehenen oberirdischen Teile von Keller- und (Tief-)Garagengeschossen sind mit einem Abstand von mindestens 1 m zur südlichen Nachbargrenze zulässig. Für Außentreppen darf der Abstand auf bis zu 0,6 m reduziert werden.

9.4 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Garagen (inkl. Carports), Tiefgaragen sowie oberirdischen Stellplätzen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Zu- und Ausfahrten zu oberirdischen Einzelstellplätzen, zu oberirdischen Stellplatzanlagen sowie zu Tiefgaragen sind nur innerhalb des im Planbild zeichnerisch festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereiches zulässig.

Zur Klarstellung bzgl. der Zulässigkeit der Anlagen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet tritt ergänzend die Festsetzung der Zu- und Ausfahrten für den nördlichen Teil des Plangebietes zwecks Bündelung in einem zusammenhängenden Teilabschnitt. Eine Ausnahme bilden lediglich die Einbeziehung der Zufahrten zu den beiden Einzelstellplätzen in den festgesetzten Zu- und Ausfahrtsbereich für mobilitätseingeschränkte Personen, die unmittelbar vor dem Gebäude zur Walther-Rathenau-Allee hin vorgesehen sind.

Nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist vorgesehen, Zufahrten zu den Stellplätzen, zu der geplanten Tiefgarage, Zuwegungen sowie Teilflächen der geplanten Behindertenstellplätze im Bereich der bestehenden Grünfläche der Straßenparzelle Nr. 110 zu realisieren. Dieser Bereich wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Vorgesehenen ist die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen zwischen Vorhabenträger und der Stadt als Eigentümer noch vertraglich zu regeln.

9.5 Solarnutzung

Im Vorhabengebiet sind auf mindestens 25 % der nutzbaren Dachfläche des obersten Geschosses von Hauptgebäuden Anlagen zur Solarnutzung zu errichten.

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass im Rahmen der geplanten Bebauung auch ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien geleistet wird. Ergänzend hierzu ist auch die Festsetzung zu extensiven Dachbegrünung zu sehen.
Demnach ist eine Inanspruchnahme der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen der Solarnutzung zulässig, wobei die Solaranlagen dabei in aufgeständerter Form und in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen sind. (siehe Kapitel 9.8 Grünordnungsplan / Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen)

Im Übrigen ist auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. des Gebäudemodernisierungsgesetzes (GMG) zu verweisen.

9.6 Schallschutz

Zur Gewährleistung eines angemessenen Schallschutzes im Hinblick auf den durch die östlich des Plangebietes gelegene B 45 und den durch sie erzeugten Straßenverkehrslärm (siehe Lärmkartierung 2022 Kapitel 7) trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen im Beurteilungszeitraum Tag dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen des Lärmschutzbereiches III nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße in jedem baurechtlichen Verfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im baurechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.

Im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens wird der Schallschutznachweis erbracht. Dies umfasst auch mögliche Immissionen durch den Schienenverkehr. Die Bahntrasse der Odenwaldbahn (Eberbach – Hanau) verläuft ca. 50 m östlich des Plangebietes. Auf der Strecke verkehren lediglich Züge für den Personennahverkehr. Güterverkehr findet nicht statt.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde von Seiten der IHK Darmstadt Rhein Main Neckar angeregt, vor dem Hintergrund der im Plangebiet zulässigen Wohnungen klarzustellen, dass hieraus keine weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für bestehende oder sich entwickelnde gewerbliche Nutzungen entstehen, um die Funktionsfähigkeit des Gewerbestandorts und die Entwicklungsmöglichkeiten ortsansässiger Betriebe langfristig zu gewährleisten.
Hierzu ist auszuführen, dass der bislang rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 7 „Michelstadt Nord“ den Großteil der Flächen des Plangebietes als „Reines Wohngebiet“ festsetzt. Ebenso wie für die weiter südlich gelegenen Flächen mit dem hier bestehenden mehrgeschossigen Wohngebäude. Die nördlich angrenzenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Baugebiet Schloss Fürstenau“, der als Art der baulichen Nutzung ein „Gewerbegebiet“ festsetzt.
Eine gewerbliche Nutzung innerhalb der nördlich des Plangebietes bestehenden Flächen war deshalb bereits jetzt schon zur Rücksichtnahme auf die bestehende und planungsrechtlich zulässige Wohnbebauung verpflichtet.
Bei den nördlich angrenzenden Nutzungen handelt es sich somit auch nicht um klassische Produktionsbetriebe, sondern um nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen. Zu diesen zählen beispielsweise eine Steuerberatungsfirma im Backsteingebäude der alten Kammfabrik sowie die Agentur für Arbeit Michelstadt.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine gemischte Nutzung in Form von Arztpraxen und anderen freien Berufen sowie Wohnungen, wobei letztere zur Deckung des Wohnbedarfs beitragen sollen. Daraus ergeben sich keine neuen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen für die Gewerbebetriebe.

Aus Sicht der für die Belange des Immissionsschutzes zuständigen Fachbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt bestehen keine Bedenken gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

9.7 Gestalterische Festsetzungen

Hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen sind die Regelungen zur zulässigen Dachform zu benennen:

Es sind nur Flachdächer zulässig.

Die Regelung erfolgt mit Blick auf die überwiegend als Flachdach ausgeführten Gebäude in unmittelbarer Nähe zu dem Plangebiet. Zu benennen ist dabei insbesondere der Neubau der Agentur für Arbeit sowie die nördlich davon bestehenden Gewerbebauten, die das Straßenbild der Walther-Rathenau -Allee prägen.

9.8 Grünordnungsplan / Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die Aufgaben und Inhalte des Grünordnungsplanes sind in § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 1a BauGB geregelt. So sind die örtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes - im vorliegenden Fall für den Bebauungsplan - darzustellen.

Die nachfolgend beschriebenen Erfordernisse und Inhalte differenzieren sich in naturschutzfachliche Zielsetzungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Unter den naturschutzfachlichen Gesichtspunkten im Rahmen des Grünordnungsplanes ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der schonende Umgang mit Boden umzusetzen. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass die o. g. Vermeidungs- und Minimierungszielsetzungen umgesetzt werden.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass in der Regel bei Neuplanungen bzw. Nachverdichtungen und den damit einhergehenden Eingriffen eine effiziente Ausnutzung der Planungsfläche einhergehen sollte. So können durch eine Nachverdichtung von Innerortsflächen ökologisch wertvollere Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich geschont werden.

Als primäre Maßnahme zur **Vermeidung und Minimierung** von Auswirkungen der Planung auf das **Schutzgut „Tiere“, „Pflanzen“ und „Biologische Vielfalt“** ist der Erhalt von Vegetationsbeständen zu nennen. Durch den Erhalt von Baumbeständen wird der vorbereitete Eingriff minimiert. Auch bedingt der Erhalt von Gehölzbeständen die artenschutzrechtliche Komponente zum Erhalt von Lebensräumen für diverse Tierarten. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass mit dem Erhalt von Vegetationsbeständen positive Auswirkungen im Rahmen des Landschafts-/Ortsbildes einhergehen. So gewährleisten Bestandsbäume - im Vergleich zu Neupflanzungen - bereits eine bestehende Ein-/Durchgrünung des Gebietes.

Nachfolgend werden die wesentlichen grünordnerischen sowie artenschutzrechtlichen Festsetzungen beschrieben, die dazu beitragen, die genannten naturschutz- und artenschutzfachlichen Ziele bei der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zu erhaltende Einzelbäume

Die zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind vor Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust des Baumes kommen, ist eine Ersatzpflanzung (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm) mit einem standortgerechten Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste 1) vorzunehmen und im Bestand zu erhalten.

Grundstücksfreiflächenbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden sind vollständig zu begrünen.
Das flächenhafte Auslegen von Splitt, Kies und Schotter zur Gartengestaltung ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern sie eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten.

Dachbegrünung

Mindestens 80 % der Dachflächen des obersten Geschosses von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Schichtstärke von mindestens 12 cm aufweisen.

Dächer von Kellergeschossen und Tiefgargen sind zu begrünen, sofern sie nicht überbaut oder für bauliche Anlagen wie beispielsweise oberirdische Stellplätze, Zufahrten und Wege in Anspruch genommen werden.

Eine Inanspruchnahme der zu begrünenden Dachflächen durch Anlagen der Solarnutzung ist zulässig. Die Solaranlagen sind dabei in aufgeständerter Form und in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung herzustellen.

Die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung trägt im Zusammenhangmit den übrigen grünordnerischen Festsetzungen nicht nur dazu bei, den Grünanteil innerhalb des Plangebietes erhöht werden; eine Dachbegrünung wirkt sich auch positiv auf das Mikroklima aus. So trägt eine extensive Dachbegrünung zu einer Verminderung der Aufheizeffekte innerhalb des bebauten Siedlungskörpers bei und hat auch positive Auswirkungen auf Flora und Fauna. So können durch eine extensive Dachbegrünung neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen und insbesondere für Insekten geschaffen werden.

Ein weiterer positiver Effekt der Dachbegrünung liegt in der Minimierung des abzuleitenden Niederschlagswassers. Neben einer generellen Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmenge entlasten extensiv begrünte Dachflächen auch die nachfolgenden Abflusskanäle, da sie als Puffer insbesondere bei Starkregen wirken.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung dürfen nur energiesparende Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von maximal 2700 Kelvin) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse (Full-Cut-Off, upward light ratio ULR=0), die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Rundum strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten, Solarkugeln, freistrahlende Röhren) sowie gezielte oder flächige Fassadenanstrahlungen sind unzulässig. Ein Abstrahlen in die Umgebung, eine Dauerbeleuchtung der Außenbereiche sowie eine nächtliche Fassadenbeleuchtung sind unzulässig.

Nistkästen

Innerhalb des Plangebietes sind an den vorhandenen Baumbestand mindestens 2 Nistkästen mit eine Fluglochdurchmesser von 28 mm sowie mindestens 2 Spezialnistkästen für Baumläufer anzubringen. Die Nistkästen sind zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Artenschutzgutachtes getroffenen Festsetzungen zur Außenbeleuchtung sollen nicht nur eine insektenfreundlichere Außenbeleuchtung ermöglichen, sondern begünstigen indirekt auch den Schutz nachtaktiver Tiere wie Fledermäusen. Darüber hinaus wird ein Beitrag zur Reduzierung der Lichtverschmutzung geleistet.
Die Errichtung von Nistkästen soll für die Blaumeisen und den Gartenbaumläufer im Gebiet ein Ausgleich für eine mögliche Betroffenheit beider arten im Rahmen der geplanten Neubebauung gewährleisten.

Ergänzend ist auf weitere artenschutzrechtlich relevante Festsetzungen und Hinweise zu verweisen, wie beispielsweise den Erhalt von Einzelbäumen im Plangebiet oder den Hinweis bzgl. Baumfällungen und Rodungsarbeiten. Mit Blick auf die einschlägig fachgesetzliche Regelung im Naturschutzrecht bezüglich der Terminierung von Baumfällungen bzw. der Rodung von Gehölzen wird ein Hinweis für ausreichend erachtet.

10 Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag zwingend erforderlich, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen ist.

Dahin verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Vertragsgebiet ein Vorhaben gemäß der Vorhabenbeschreibung, den Regelungen im Durchführungsvertrag sowie nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren.
Zudem wird der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtung die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 aufheben kann. Dabei können aus der Aufhebung Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden.

Der Durchführungsvertrag wird im Laufe des weiteren Planverfahrens erstellt und abgestimmt.

Die wesentlichen Punkte betreffen:
- Einzelheiten des Vorhabens u.a. bzgl. der zulässigen Nutzung
- zeitliche Regelung im Zusammenhang mit der Erstellung des Bauvorhabens
- zur Baudurchführung
- zum Schutz des Mutterbodens
- zum Schallschutz
- zur Nutzung erneuerbarer Energien in Form der Errichtung von Solaranlagen
- Drosselung der Einleitung von Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation

11 Ver- und Entsorgung

Die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wird durch Anschluss an das bestehende Netz in der Walther-Rathenaus-Allee sichergestellt.

Netzbetreiber der Sparten Strom und Gas ist die entega AG. Verantwortlich für den Betrieb ist die e-netz Südhessen AG.

Für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Michelstadt GmbH zuständig.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Anforderungen hinsichtlich des Leitungsschutzes sind zu beachten. Vor Beginn vor Erdbaumaßnahmen soll der Bautätige sich bzgl. der Lage und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen bei dem zuständigen Versorger informieren. Dies betrifft auch die hier vorhandenen Leitungsanlagen der entega AG. Insbesondere ist es zur Sicherstellung der Stromversorgung erforderlich die Netzbetreiber frühzeitig bei der Planung für Parkflächen, die mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden, heranzuziehen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus ist gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nicht von einer wesentlichen Zunahme des Wasserbedarfes für das Gebiet auszugehen.

Da die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, wird das Vorhaben an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Walther-Rathenau-Allee angeschlossen. Dieser kann laut Stellungnahme des Abwasserverbandes das mit dem Vorhaben entstehende Schmutzwasser ohne Probleme aufnehmen. Zur Sicherstellung einer geordneten Entsorgung wird eine Regelung zur Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Übrigen ist auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie Grundstücksfreiflächenbegrünung zu verweisen, die ebenfalls einen Beitrag zur Minimierung des abzuleitenden Niederschlagswassers leisten.

Im Übrigen ist mit Blick auf die Kosten für die Wasserversorgung und -entsorgung auf das Eigeninteresse des Bauherrn zu verweisen, den Trinkwasserbrauch z. B. durch den Bau einer Zisterne zu reduzieren. Ein Erfordernis, eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, wird nicht gesehen.

Das Plangebiet wird laut Starkregenviewer Hessen dem Starkregenhinweis-Index „erhöht“ zugeordnet, ebenso wie die weiter nördlich gelegenen Flächen.

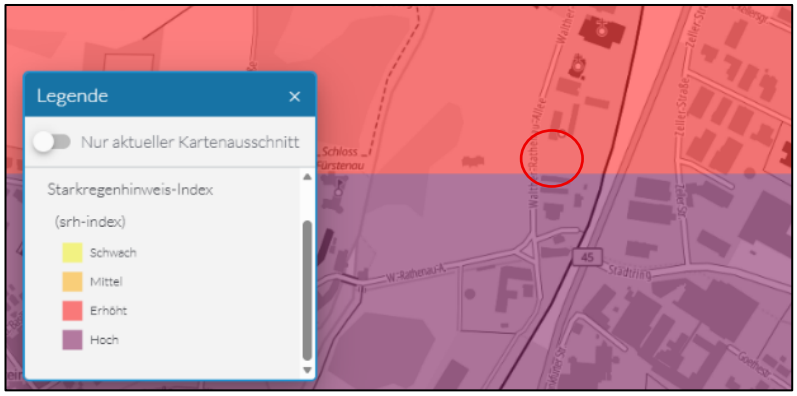


Abb. 17: Auszug Starkregenhinweiskarte mit Lage des Plangebietes
Quelle: Starkregenviewer Hessen

Die Fließpfadkarte des Starkregenviewers stellt das Plangebiet als mäßig gefährdet, 5-10% dar mit Fließrichtung nach Westen und Norden.

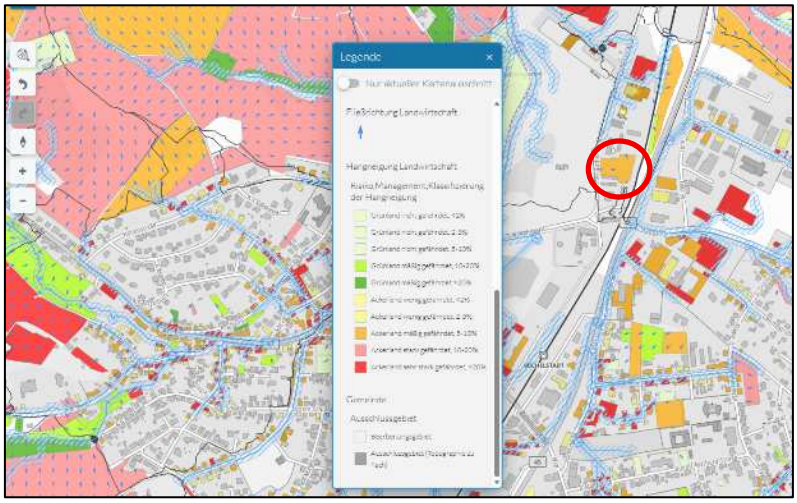


Abb. 18:Auszug Fließpfadkarte mit Lage des Plangebietes
Quelle: Starkregenviewer Hessen

12 Erschließung / ÖPNV- Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Walther-Rathenau-Allee.

Die Anbindung an den ÖPNV kann über den ca. 400 m weiter südlich gelegenen Bahnhof Michelstadt gewährleistet werden. Hier befindet sich auch der zentrale Omnibusbahnhof sowie eine P& R Anlage.

Blendwirkungen beim Triebfahrzeugpersonal der angrenzenden Bahnstrecke sowie die Verfälschung von Signalbildern sind aufgrund des bestehenden Gehölzsaumes entlang der Bahnlinie sowie des Abstandes des Plangebietes zur Bahnlinie nicht zu erwarten.

13 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz / Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung 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. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da dieser Bebauungsplan die o. g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieses Planverfahren deshalb gemäß § 13a BauGB ohne die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Ebenso ist in § 13a BauGB geregelt, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren aufgestellt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung.

Entsprechend den Ausführungen unter Pkt. 9.8 enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen, zur Anlage von Grundstücksfreiflächen sowie zur Dachbegrünung. Hierdurch wird gewährleistet, dass neben der gebotenen Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft auch Ausgleichsmaßnahmen zur ökologischen Wertsteigerung erfolgen. Zusammenfassend bedeutet dies, dass durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und der planerischen Zielsetzung zur Innenentwicklung / Nachverdichtung Maßnahmen zur Berücksichtigung der ökologischen Potentiale sowie der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes vollzogen werden.

14 Boden / Altlasten / Kampfmittel

Erkenntnisse zu Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

So teilt der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen in seiner Stellungnahme vom 13.08.2025 mit, dass eine Auswertung aussagefähiger Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, wonach im Plangebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Zu dem Plangebiet liegt ein Bericht „Geotechnische Untersuchung auf dem Grundstück Walther-Rathenau-Allee 17 in 64720 Michelstadt“ vom 08.09.2022 des Büros GeoConsult Hamm vor. Hierin erfolgt eine Baugrundbeurteilung, eine Gründungsbeurteilung sowie Empfehlungen zur Bauausführung sowie allgemeine und abschließende Bemerkungen.

Zur Thematik einer dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist anzumerken, dass dies von Seiten des Gutachters „…als nicht sinnvoll …“erachtet

wird, da u. a. innerhalb der anstehenden Böden keine ausreichende Wasserdurchlässigkeiten vorliegen.

Einzelheiten und Ergebnisse können der als Anlage beigefügten Bericht entnommen werden.

15 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.916 m².

Davon sind:

- Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 76 m²
- Private Verkehrsfläche: 133 m²
- Baufläche: ca. 1.707 m²

Anlagen