STADT OBERURSEL

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

NR. 266 GEWERBEGEBIET „SÜDLICHE RIEDWIESE“



TEIL A - BEGRÜNDUNG ENTWURF

Projekt: S 872 / 25

Stand: 10. November 2026

PLANERGRUPPE ASL
Zeilweg 44, 60439 Frankfurt a.M.
Tel 069 / 78 88 28 Fax 069 / 789 62 46 E-Mail: info@planergruppeasl.de

Bearbeitung durch:

PLANERGRUPPE ASL
Zeilweg 44,
60439 Frankfurt a. M.,
Fon: 069 / 78 88 28, Fax 069 / 789 62 46,
E-Mail: info@planergruppeasl.de

Dipl.-Ing. Ronald Uhle	Projektkoordination, Stadtplanung
Dipl.-Ing. Bettina Rank	Stadtplanung
Dipl.-Ing. Claudia Uhle	Landschaftsplanung

Inhalt

Begründung		**Seite**
1.	**Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**	5
2.	**Rechtsgrundlagen**	7
3.	**Lage und Geltungsbereich**	**9**
3.1	Geltungsbereich Bebauungsplan	9
3.2	Externe Ausgleichsmaßnahmen	10
4.	**Übergeordnete Planungsvorgaben**	**12**
4.1	Regionaler Flächennutzungsplan	12
4.2	Rechtskräftiger Bebauungsplan	14
4.3	Schutzgebiete	15
5.	**Bestandsanalyse**	**17**
5.1	Topografie	18
5.2	Erschließung / Verkehr	19
5.3	Bebauung	22
5.4	Ver- und Entsorgung	23
5.5	Grünordnung	25
5.6	Artenschutz	27
5.7	Boden / Bodenschutz	28
5.8	Lärmschutz	28
5.9	Archäologischer Denkmalschutz	29
5.10	Kampfmittel	29
6.	**Planungsziele und rechtliche Festsetzungen**	**30**
6.1	Übergeordnete Planungsziele	31
6.2	Verkehr	31
6.3	Bebauung	34
6.4	Gebiete, in denen bestimmte Immissionswerte oder Emmissionskontingente für Geräusche einzuhalten sind	45
6.5	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	48
6.6	Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses	49
6.7	Grünflächen	53
6.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	54
6.9	Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen	63
6.10	Archäologischer Denkmalschutz	64
6.11	Kampfmittel	66
6.12	Wasserschutzgebiete	67
6.13	Sonstige Hinweise und Empfehlungen	68
7.	**Eingriffs- und Ausgleichsplanung**	**70**
8.	**Städtebauliche Planstatistik**	**76**

Anlagen	
1a	**Bestandsplan** Planergruppe ASL, Frankfurt, Juli 2024 / November 2026
1b	**Bilanzierungsplan nach der Hess. Kompensationsverordnung** Planergruppe ASL, Frankfurt, Juli 2026 / November 2026
2a	**Gewerbeansiedlung Frankfurter Landstraße** **Artenschutzbeitrag Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG** Dipl.-Biologe Erhard Eppler, Lampertheim, Oktober 2023 / aktualisiert 11.09.2025
2b	**Ausgleich zur Gewerbeansiedlung Frankfurter Landstraße** **Artenschutzbeitrag Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG** Dipl.-Biologe Erhard Eppler, Lampertheim, 11.09.2025
3	**Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 266 Gewerbegebiet "Südliche Riedwiese" Stadt Oberursel (Taunus) – Geräuschkontingentierung,** DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 24.06.2026
4	**Verkehrsuntersuchung Gewerbeflächen „Südliche Riedwiese“** R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, 30.10.2026
5	**Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende umwelttechnische Unter-suchungen / chemische Bodenanalysen zur abfalltechnischen Vordeklaration**, Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim, 03.03.2023
6	**Stadt Oberursel, OT Weißkirchen, zum B-Planverfahren 266 „südliche Riedwiese“ Fachbeitrag Abwasser“**, Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Schöneck, 04.11.2026
7	**Oberursel, VDE e.V. Campus, Datenauswertung auf Kampfmittel**, Tauber Ex-plosive Management GmbH Verwaltungsgesellschaft mbH, Weiterstadt, 23.11.2023
8	**Bebauungsplan Nr. 266 „Südliche Riedwiese“, archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion – Abschlussbericht**, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, 08.11.2023

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Oberursel wurden in den vergangenen Jahren wiederholt Anfragen nach gewerblichen Bauflächen gestellt, teils für Betriebserweiterungen bzw. -verlagerungen, teils für Neuansiedlungen. Die ursprünglich beabsichtigte Ansiedlung eines Verbandes aus der Elektro- und Informationstechnik war Anlass, die Entwicklung des Gewerbegebietes „Südliche Riedwiese“ einzuleiten. Der Verband hat sich zwischenzeitlich von dem Bauvorhaben distanziert. Unabhängig hiervon besteht weiterhin ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen.

In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss heißt es:

„Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Ansiedlungen zu schaffen, um Gewerbegrundstücke bzw. Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größe anbieten zu können. Ein Großteil der Grundstücke befindet sich bereits im städtischen Eigentum.“

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes richtet sich der Fokus auf die Entwicklung eines Gewerbeparks mit Büro- und Gewerbenutzungen unterschiedlicher Größenordnung.

Am 29.09.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens beschlossen. Seitdem wurden Gespräche mit den Eigentümern der betroffenen Flächen geführt und bereits im Vorfeld des eigentlichen Umlegungsverfahrens Kaufverträge über einen überwiegenden Teil der Grundstücke abgeschlossen. Nach dem derzeitigen Stand zeichnet sich ab, dass mehrere Eigentümer Interesse an der Zuteilung eigener Gewerbegrundstücke haben. Durch die vorrangige Ausweisung von Flächen im Gewerbegebiet GE$_E$3 wird diesem Zuteilungsanspruch Rechnung getragen. Das Gewerbegebiet GE$_E$1 ist hingegen für ein bis zwei größere Gewerbeansiedlungen vorgesehen.

Im Zuge der weiteren Planung wurde deutlich, dass zusätzliche Ausgleichsflächen, insbesondere für Maßnahmen des Artenschutzes, erforderlich sind. Diese sollen unmittelbar östlich der Trasse der U-Bahnlinie U3 im Anschluss an das geplante Gewerbegebiet gesichert werden. Die Erweiterung des Plangebietes umfasst darüber hinaus Freizeitgärten, die teilweise als Ersatzflächen, für die durch die Gewerbegebietsentwicklung entfallenden Freizeitgärten erweitert und planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Die Erweiterung der Planungsziele machte eine Anpassung des Geltungsbereiches erforderlich. Der entsprechende Beschluss wurde im Zusammenhang mit dem Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst.

Darüber hinaus werden externe Ausgleichsflächen innerhalb des Stadtgebietes für den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich in die Planung einbezogen. Auf die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird verzichtet. Stattdessen erfolgt eine textliche Festsetzung mit eindeutiger Bezeichnung der Gemarkung, Flur und Flurstücke.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183)

Bundeswaldgesetz (BWaldG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Hessische Bauordnung (HBO)
vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG)
vom 25.05.2023 (GVBl. 2023 S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16.12.2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (GVBl. 2026 Nr. 39)

Hessisches Waldgesetz (HWaldG)
in der Fassung vom 27.06.2013 (GVBl. 2013 S. 458), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.05.2026 (GVBl. 2026 Nr. 32)

3. Lage und Geltungsbereich

3.1 Geltungsbereich Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend in der Oberurseler Gemarkung Weißkirchen. Ein kleiner Teilbereich im Norden befindet sich in der Gemarkung Oberursel, der östliche Teilbereich in der Gemarkung Bommersheim.

Im Süden umfasst der Geltungsbereich die Zufahrtsstraße zu einem Lebensmittelmarkt. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an das bestehende Wohngebiet an der Franz-Dietz-Straße sowie an die angrenzende Wallanlage. Nördlich des Wohngebietes ist die Fläche eines Freizeitgartens in den Geltungsbereich einbezogen. Nördlich daran anschließend wird der Geltungsbereich durch das Gelände eines Tennisvereins sowie eines Geflügelzuchtvereins begrenzt. Im Norden bildet die Ludwig-Erhard-Straße im Abschnitt zwischen der Kreisverkehrsanlage und der Frankfurter Landstraße die Gebietsgrenze. Im Osten sind die Verkehrsfläche der Frankfurter Landstraße (L 3004) sowie die östlich der Landesstraße gelegenen Flächen, die derzeit als Freizeitgärten, landwirtschaftliche Nutzflächen und Wirtschaftswege genutzt werden, in das Plangebiet einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 5 ha und beinhaltet im Einzelnen folgende Flurstücke:

<u>Gemarkung Oberursel</u>
Flur 36:
44/54 tlw., 44/55 tlw., 45/8 tlw., 58/3 tlw., 70/1, 71/1, 71/2, 72/1, 72/2, 73, 74/6

<u>Gemarkung Bommersheim</u>
Flur 19:
1205/1, 1205/2, 2780, 2781/1, 2782/1, 7028 tlw.
Flur 23:
3215/3 tlw.

<u>Gemarkung Weißkirchen</u>
Flur 9:
63/1, 63/2, 64/1, 64/2, 65/1, 65/2, 66/1, 66/2, 67/1, 67/2, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98/2, 98/3 tlw., 125, 131 tlw., 132, 133/1, 935/2, 935/3, 936/1, 937/1, 939/1, 940/1, 941/1, 942/1, 943/1, 945/1, 979/2 tlw., 3359/7 tlw. und 3359/11



Abb. 1: Geltungsbereich Bebauungsplan o. M., Planergruppe ASL, Stand November 2026

3.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich (Nistkästen, Ansitzstangen) werden zusätzliche Flächen außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in Anspruch genommen.

Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

<u>Gemarkung Oberursel</u>
Flur 36, Flurstück 45/6

Gemarkung Bommersheim
Flur 18, Flurstücke 117/9 und 7025/2
Flur 19, Flurstück 2701

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird zudem die Zuordnung einer Teilfläche des Ökokontos der Stadt Oberursel (Flächenstilllegung von Waldflächen im Stadtwald Oberursel, Abteilung 22 A) erforderlich. Vorgesehen ist dafür eine Waldfläche im Oberurseler Stadtwald südlich der Klinik Hohemark, westlich der B 455 im Bereich der Schutzhütte Franzoseneck. Die Zuordnungsfläche verfügt über eine Größe von ca. 5,9 ha und betrifft:

Gemarkung Oberursel
Flur 98, 9052/3 tlw.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Für die Stadt Oberursel gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) (Lit.1). Er ist mit der Bekanntmachung am 17.10.2011 (Staatsanzeiger 42/2011) in Kraft getreten.

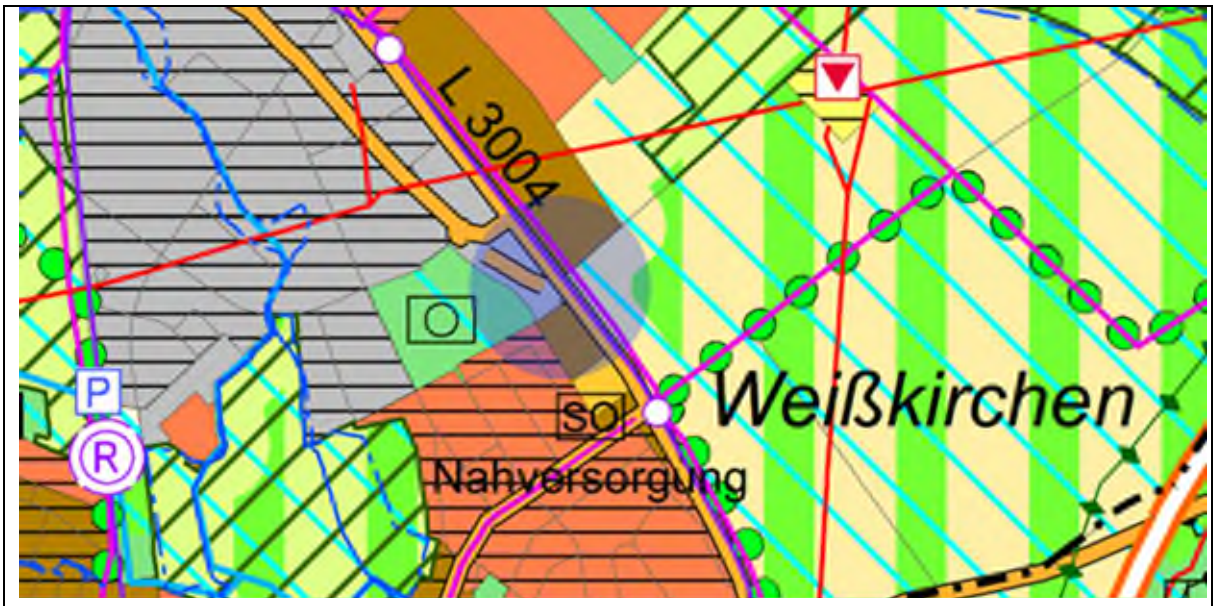


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan, o.M.

Der im Plangebiet befindliche Abschnitt der Frankfurter Landstraße (L 3004) ist als sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße - Bestand gekennzeichnet. Die westlich davon liegenden Flächen sind im Norden als gewerbliche Baufläche - Planung und im Süden als gemischte Baufläche - Planung dargestellt. Innerhalb der geplanten Gewerbefläche ist eine geplante Straßenanbindung von der Kreisverkehrsanlage zur Frankfurter Landstraße dargestellt, welche heute jedoch obsolet geworden ist. Die östlich der Landesstraße liegende Fläche des Geltungsbereichs gehört zu einer größeren geplanten Siedlungserweiterung und ist als Gemischte Baufläche - Planung dargestellt. Entlang der Frankfurter Landstraße ist der Verlauf der überörtliche Fahrradroute - Bestand und der Verlauf der regional bedeutsamen Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienen-hauptverkehrsstrecke - Bestand dargestellt. Das Plangebiet ist im Übergangsbereich der Bahnüberquerung von diesen Liniendarstellungen betroffen. Die im Westen des Geltungsbereichs befindliche Fläche des vorhandenen Freizeitgartens ist als Grünfläche mit der Kategorie Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege dargestellt.

Die Planung erforderte eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans. Diese erfolgte durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain auf Antrag der Stadt Oberursel und wurde mit Schreiben vom 20.10.26 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt.

Bezüglich der vorhandenen bzw. geplanten Freizeitgärten östlich der Frankfurter Landstraße teilt der Regionalverband in seiner Stellungnahme vom 10.06.2024 mit, dass es aufgrund der geringen Größe dieses Bereichs keiner Änderung des RPS/RegFNP bedarf.

Die externe Ausgleichsfläche im Oberurseler Stadtwald ist im Regionalen Flächennutzungsplan als ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt. Ein Still- und Fließgewässer verläuft von Norden nach Süden durch den Geltungsbereich der Ausgleichsfläche.

Die Einbeziehung der Fläche in das städtische Ökokonto (Maßnahmennummer 5) erfordert keine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes.

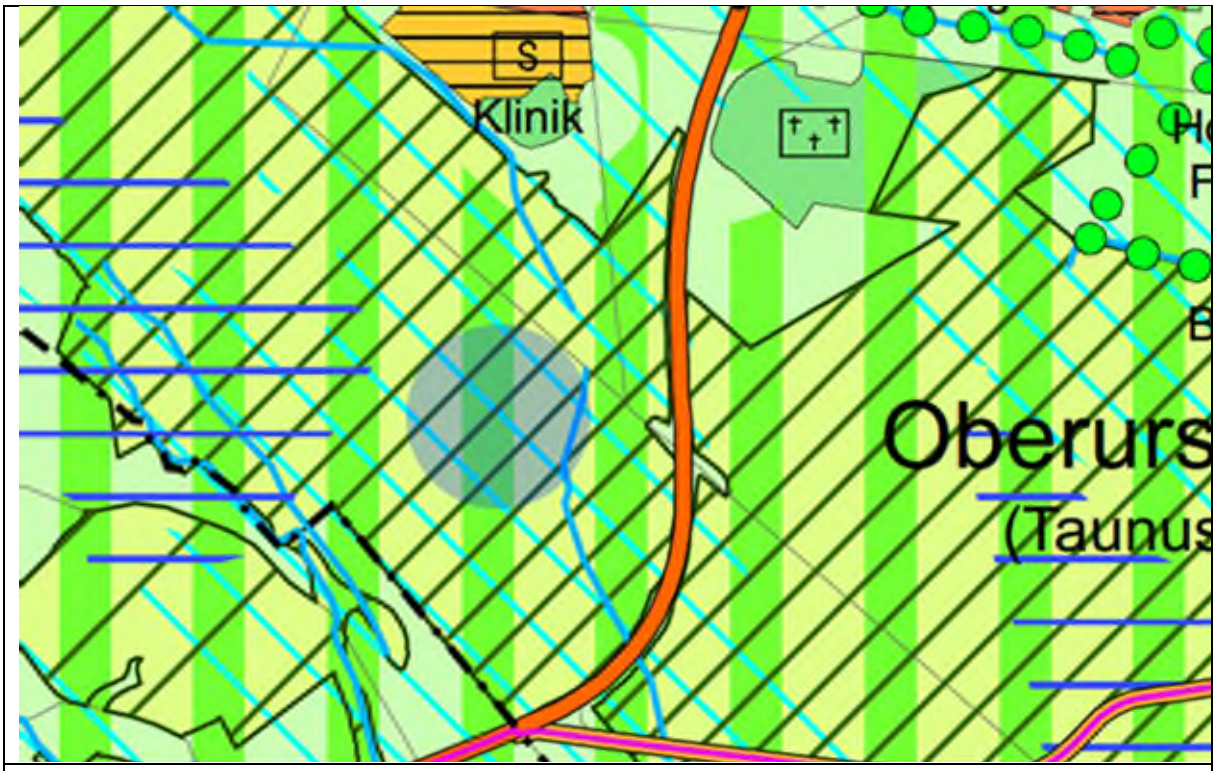


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan, o.M.

4.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan erstreckt sich teilweise über die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 36 B „Gablonzer Straße“ (rechtskräftig seit dem 21.03.1988) sowie des Bebauungsplans Nr. 213 „Einzelhandel an der Frankfurter Straße“ (rechtskräftig seit dem 12.03.2012). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 266 „Südliche Riedwiese“ werden die Festsetzungen dieser Bebauungspläne innerhalb der überlagerten Teilflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 266 ersetzt.

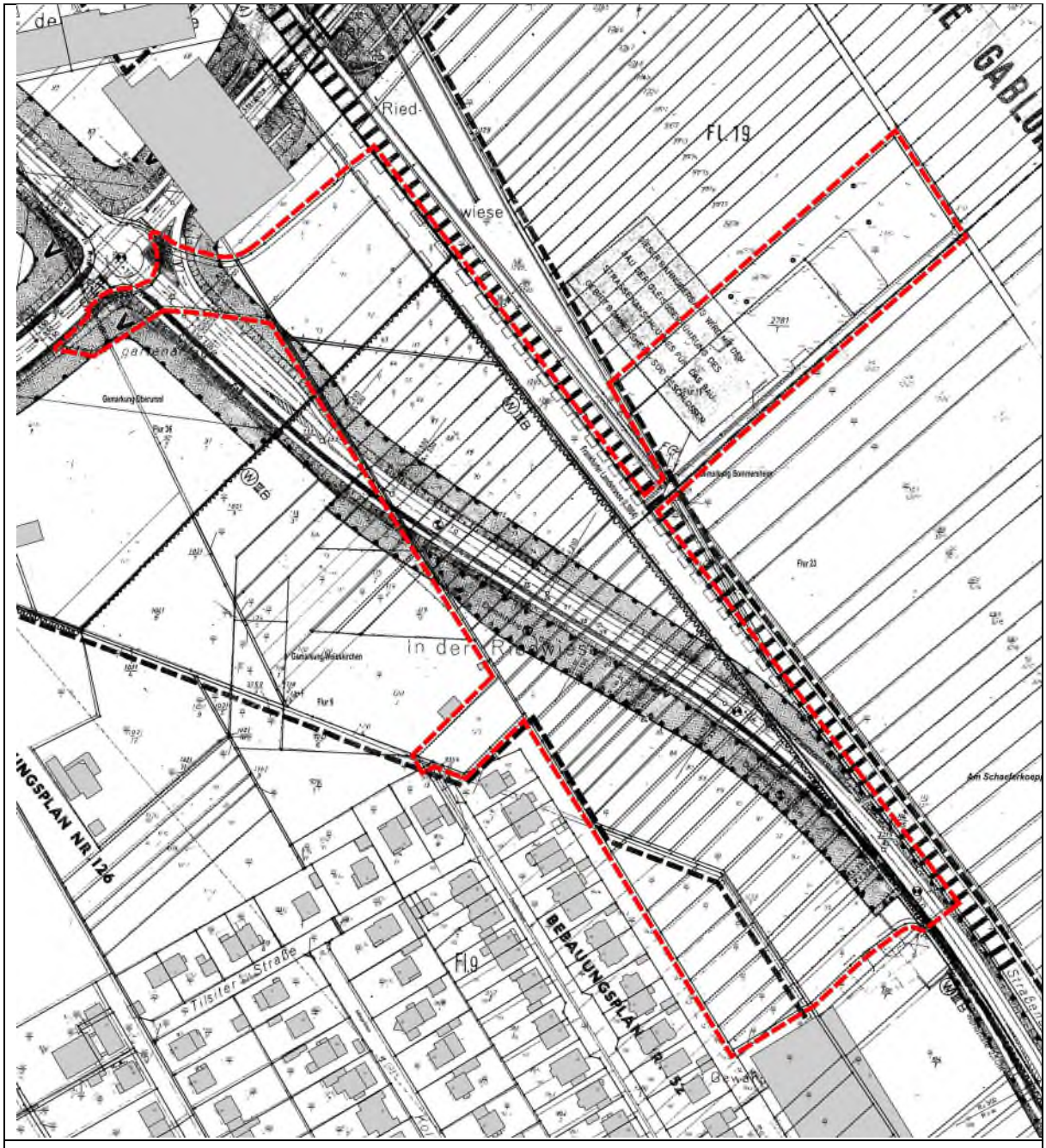


Abb. 4: Ausschnitt Plan 36 B „Gablonzer Straße (schwarze Umgrenzung)
mit Überlagerung B-Plan 266 „Südliche Riedwiese“ (rote Umgrenzung)

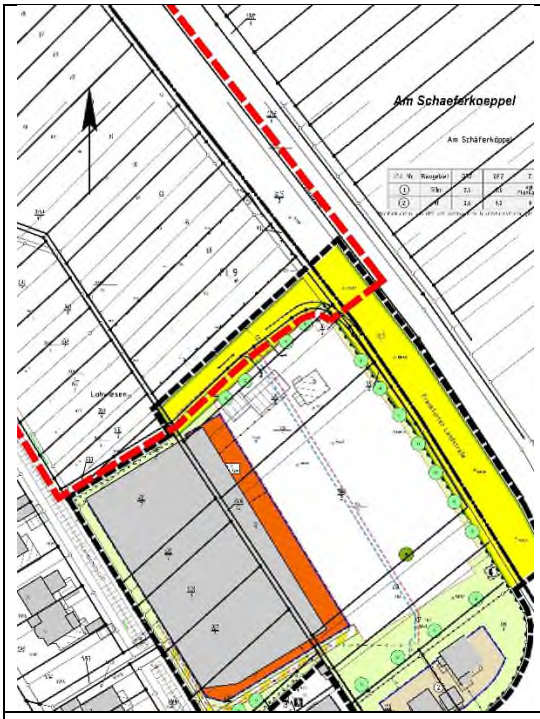


Abb. 5: Ausschnitt Plan 213 „Einzelhandel an der Frankfurter Landstraße“ (schwarze Umgrenzung) mit Überlagerung B-Plan 266 „Südliche Riedwiese“ (rote Umgrenzung)

Im Südwesten grenzt der Bebauungsplan Nr. 152 „In der Riedwiese östlich der Kolberger Straße“, im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 126 „Sportzentrum Weißkirchen“ und im Norden der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 Gewerbegebiet „Nördliche Riedwiese“ an.

4.3 Schutzgebiete

Gemäß den Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Lit. 2), Informationsabruf am 17.08.2023 und 05.12.2023, liegen für das Plangebiet folgende Informationen vor:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Der Naturpark umfasst die Gebiete des gesamten Hochtaunuskreises.

Die Flächen in Bommersheim sind zudem gemäß der Hessischen Biotopkartierung (HB 1992–2006) als Biotop „Streuobstwiese südlich Bommersheim“ (Erfassungsjahr: 1997, Biotoptyp: Streuobst) gekennzeichnet (Lit. 2).

Die von den Freizeitgärten, Ausgleichsflächen M1, M 2 und dem Wirtschaftsweg betroffenen Flächen liegen im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIA (WSG-ID: 434-034) für die

Gewinnungsanlage Brunnen I, II, III, IV und VII Riedwiese, Brunnen V Gnade Gottes, Brunnen VI Wallstraße, Brunnen I, III und V Haidtränktal, Brunnen II Maßenborntal, Brunnen IV Hanswagnersborn und Pumpwerk Hohemark Schacht I + IV der Stadt Oberursel. Die Schutzgebietsverordnung vom 23.09. 1988 (StAnz.42/1988, S. 2342 ff) und die Änderungsverordnung vom 13.03.2017 (StAnz. 16/2017, S. 450 ff.) sind zu beachten.

Die Gewerbegebietsflächen, die Frankfurter-Straße südlich der Einmündung in den Wirtschaftsweg nebst den Grünflächen liegen im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIB (WSG-ID: 412-005) für das Pumpwerk Praunheim II Hessenwasser.

Die externe Ausgleichsfläche „Franzoseneck“ liegt ebenfalls innerhalb des Naturparks Hochtaunus sowie im FFH-Gebiet Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide. Ansonsten werden keine weiteren Schutzgebiete von der Waldfläche berührt.

5. Bestandsanalyse

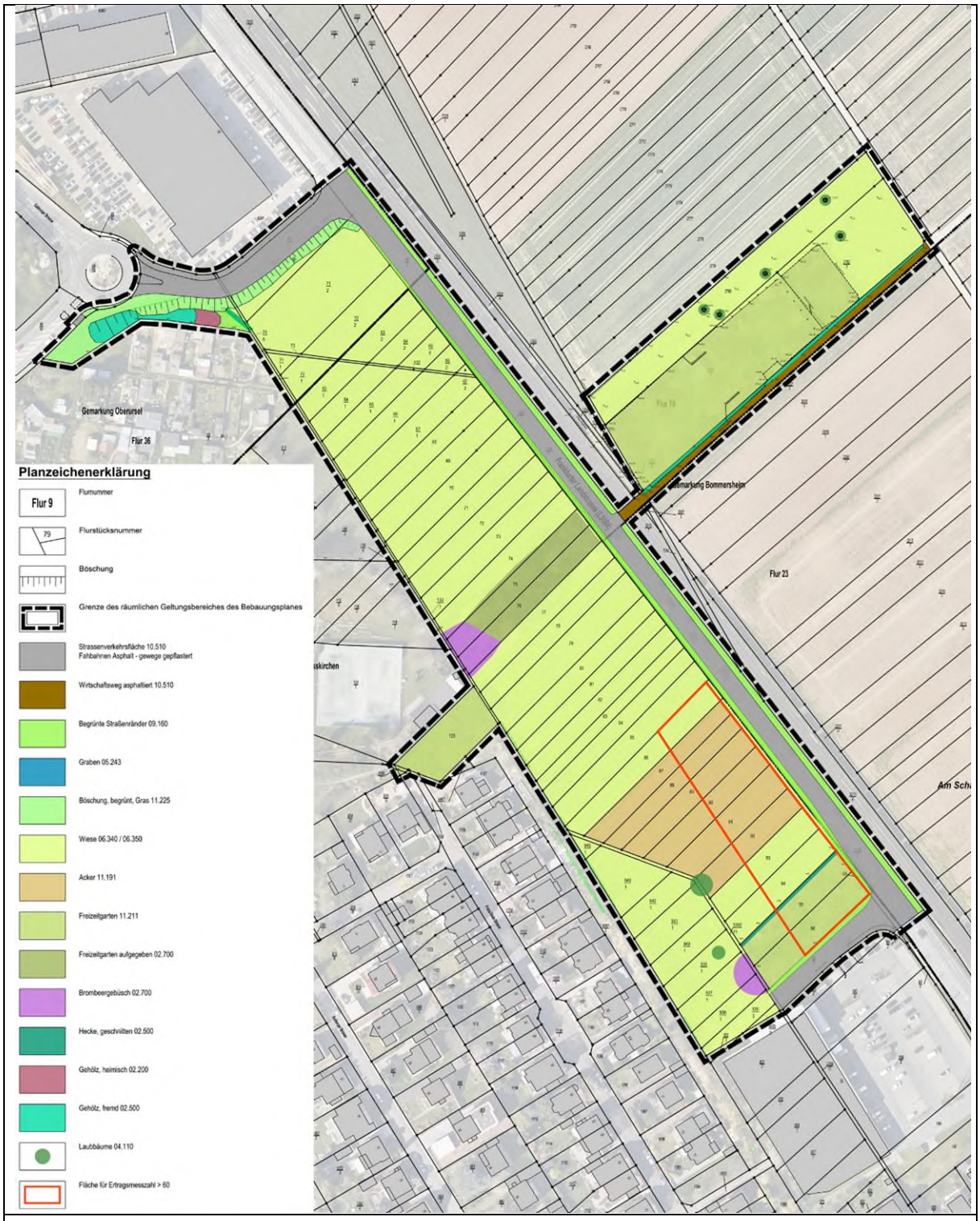


Abb. 6: Bestandsplan, o.M. - Planergruppe ASL - Juli 2024 mit Ergänzung November 2026

5.1 Topografie

Der höchste Geländepunkt des Geltungsbereiches liegt mit ca. 168,7 m ü. NN im Gehwegbereich der Ludwig-Erhard-Straße im Bereich der Kreisverkehrsanlage, der tiefste Punkt liegt mit ca. 159 m ü. NN im südwestlichen Abschnitt der Zufahrtsstraße zu EDEKA.

	
Foto 1: Blick von Norden nach Südosten	Foto 2: Blick auf das EDEKA Gebäude, südwestliche Geltungsbereichsecke

Die Frankfurter Landstraße fällt innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 167,34 m ü. NN auf ca. 161,13 m ü. NN auf einer Länge von ca. 394 m. Dies entspricht einem Gefälle von Norden Richtung Süden von ca. 1,6 %. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze fällt das Gelände in westliche Richtung auf einer Länge von ca. 116 m von 161,13 m ü. NN an der Frankfurter Landstraße auf ca. 159 m ü. NN; dies entspricht einem Gefälle von ca. 1,84 %.

An der nördlichen Grenze (Ludwig-Erhard-Straße) verläuft entlang der südlichen Straßengrenze von der Kreisverkehrsanlage bis zur Frankfurter Landstraße eine ca. 2,0 bis 2,5 m hohe Böschung, die in Richtung der Frankfurter Landstraße ausläuft.

An der Westseite des Geltungsbereiches befindet sich ein ca. 3 m hoher Wall als Abgrenzung zum Wohngebiet. Dort fällt die Wiesenfläche von ca. 165,70 m ü. NN am Böschungsfuß südlich der Ludwig-Erhard-Straße auf ca. 159 m ü. NN im Süden. Auf einer Länge von ca. 390 m ergibt sich ein Gefälle von ca. 1,8 %.

Insgesamt ist das Gelände somit mit Ausnahme der künstlich angelegten Böschungen und des Walls im Norden und Westen relativ eben.

	
Foto 3: Böschung im Norden entlang der Ludwig-Erhard-Straße	Foto 4: Wall entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze

Die Flächen auf Bommersheimer Gemarkung liegen auf einer Höhe von ca. 168,00 m ü NN und fallen leicht in südliche Richtung.

	
Foto 5: Flächen auf Bommersheimer Gemarkung, Blick von Osten nach Nordwesten	Foto 6: Flächen auf Bommersheimer Gemarkung, Blick von Westen nach Osten

5.2 Erschließung / Verkehr

5.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die Gablonzer Straße und die Ludwig-Erhard-Straße münden außerhalb des Geltungsbereiches im Nordwesten in eine Kreisverkehrsanlage. Von dort führt die Ludwig-Erhard-Straße weiter zum Kreuzungsbereich mit der Frankfurter Landstraße (L 3004). Die ca. 10,75 m breite Fahrbahn teilt sich in zwei Fahrbahnen sowie eine Linksabbiegerspur auf die Frankfurter Landstraße auf. Entlang der Nordgrenze ist ein ca. 2,50 m breiter Fußweg angelegt. Entlang der Südgrenze ist kein Fußweg vorhanden.

Die Landesstraße verfügt über zwei Fahrbahnen mit einer Gesamtbreite von ca. 8,00 m. Im Kreuzungsbereich der Ludwig-Erhard-Straße und der Zufahrtsstraße zum EDEKA-Markt weitet sich die Fahrbahn um jeweils eine Abbiegespur auf ca. 9,20 bis 9,60 m auf. Die Fahrbahn wird seitlich über Gräben entwässert. Direkt angrenzende Fußwege sind nicht vorhanden.

Von der Frankfurter Landstraße führt entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine ca. 65 m lange Stichstraße in das Plangebiet. Sie dient der Erschließung des außerhalb des Plangebietes befindlichen EDEKA-Marktes. Die zwei Fahrbahnen verfügen über eine Breite von ca. 6,20 m und weiten sich im Kreuzungsbereich mit der Frankfurter Landstraße auf. Entlang der südlichen Grenze ist bis zur Höhe der Einfahrt zum EDEKA-Gelände ein ca. 2,00 m breiter Fußweg ausgebaut.



Foto 7: Kreisel Ludwig-Erhard-Straße / Gablonzer Straße



Foto 8: Kreuzung Ludwig-Erhard-Straße / Frankfurter Landstraße



Foto 9: Frankfurter Landstraße (L 3004) Blick von Norden nach Süden



Foto 10: Kreuzung Frankfurter Landstraße (L 3004) / Erschließungsstraße Edeka

Die geplanten Gewerbegebietsflächen können sowohl im Norden wie auch im Süden an das übergeordnete Straßennetz bzw. die Frankfurter Landstraße angebunden werden. Die R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt hat mit Datum vom 07.07.2026 eine

Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“ erarbeitet. Diese liegt als Anlage 4 bei. Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass aus verkehrlicher Sicht die Erschließung des Baugebietes gesichert werden kann. (vgl. Kapitel 6.2 sowie Anlage 4)

5.2.2 Fuß- und Radwege

Östlich der Frankfurter Landstraße verläuft die Trasse der U-Bahn U3 und östlich davon ein ca. 3,00 m breiter Fuß- und Radweg. Der Weg ist eine übergeordnete Fahrradverbindung und im Radverkehrskonzept der Stadt Oberursel aus dem Jahre 2016 als Radschnellverbindung der Kategorie I gekennzeichnet.

Die auf der Bommersheimer Gemarkung liegenden Flächen des Geltungsbereichs sind über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, der über eine Bahnquerung an die Frankfurter Landstraße angebunden ist, erschlossen. Auch im Radverkehrskonzept des Hochtaunuskreises von 2022 wird die Verbindung im Zielnetz 2035 als "Regionale Radhauptverbindung" vermerkt.

Innerhalb des Plangebietes existieren ansonsten keine weiteren Fuß- oder Radwegeverbindungen.



Foto 11: Feldweg (Fuß- und Radweg) mit Anschluss an die Frankfurter Landstraße



Foto 12: Fuß- und Radweg parallel zur Frankfurter Landstraße

5.2.3 ÖPNV

Parallel zur Frankfurter Landstraße (L3004) verläuft die Trasse der U-Bahnlinie U3, die eine Verbindung zwischen Oberursel Hohemark und dem Frankfurter Südbahnhof über den

Oberurseler Bahnhof herstellt. Die Haltestellen „Bommersheim“ und „Weißkirchen Ost“ liegen nördlich bzw. südlich des Plangebietes und sind jeweils ca. 500 m entfernt.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut angebunden. Bushaltestellen befinden sich in der Oberurseler Straße in einer Entfernung von ca. 300 m zur nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches sowie in der Kurmainzer Straße („Oberursel Weißkirchen Ost“) in einer Entfernung von ca. 250 m zur südöstlichen Grenze des Plangebietes. Von dort bestehen regelmäßige Busverbindungen innerhalb des Stadtgebietes sowie zu den benachbarten Kommunen.

Zur S-Bahnstation Bahnhof Oberursel-Stierstadt beträgt die Entfernung von der nordwestlichen Geltungsbereichsecke ca. 1,1 km. Die Haltestelle liegt auf der Strecke der Linien S5 von Friedrichsdorf nach Frankfurt Süd und auf der Strecke der Linie RB 15 von Brandoberndorf nach Frankfurt Hauptbahnhof.

5.3 Bebauung

Das Plangebiet ist unbebaut. Ausnahme hiervon bilden kleinere Gartenhütten und Nebengebäude in den vorhandenen Freizeitgärten.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes, im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet (Baugebiet „Nördliche Riedwiese“) befinden sich I- und II-geschossige Hallenbauten sowie auch III-geschossige Gebäude. Im Gebiet nördlich des Tabaksmühlenweg entstanden in jüngster Zeit IV-V geschossige Bürogebäude.

	
Foto 13: Autohaus Nördlich des Geltungsbereiches	Foto 14: Bebauung Gewerbegebiet Nördlich des Geltungsbereiches

Im Südwesten grenzt westlich einer Wallanlage ein Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger Einfamilien- und Doppelhausbebauung an.

Südlich des Plangebietes erstreckt sich das Hallengebäude des EDEKA-Lebensmittelmarktes. Die Gebäudehöhe beträgt hier bis zu ca. 11,50 m.

Angrenzend an die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze erstreckt sich ein Gebiet mit der Kleintierzüchteranlage des GZV 1908 Weißkirchen e. V. mit eingeschossigen Gebäuden sowie der Tennisanlage des Tennis-Club Weißkirchen 76 e. V. mit einem eingeschossigen Clubhaus.

5.4 Ver- und Entsorgung

5.4.1 Wasser

Die Wasserversorgung - Trink- und Löschwasser - kann nach Aussage der Stadtwerke Oberursel über das derzeit vorhandene Angebot gesichert werden.

Im Norden des Plangebiet quert eine Wasserleitung. Diese soll verlegt werden.

5.4.2 Abwasser

Das nördliche Plangebiet wird diagonal von einem Abwasserkanal durchquert, der an den Schacht 1528 in der Frankfurter Landstraße bzw. an den im begleitenden Fuß- und Radweg liegenden Mischkanal anbindet. Im Bereich der Zufahrtsstraße zum EDEKA verläuft ein weiterer Mischkanal. Das Abwasser wird über den Schacht 1301.3 in einen weiteren Mischkanal geleitet, der über das EDEKA-Gelände in Richtung Süden führt.

Die Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Schöneck, hat im November 2026 einen „Fachbeitrag Abwasser Bebauungsplan Südliche Riedwiese“ erarbeitet. Der Gutachter führt hierin aus, dass die Entwässerung des Plangebietes über den bestehenden Anschlusspunkt am Schacht 1301.3 und1310 (Franz-Dietz-Straße) sichergestellt werden kann.



Abb. 7: Bestandsplan öffentlicher Kanal, Lageplan Bau & Service Oberursel, 2023

5.4.3 Niederschlagswasser

Gemäß der im März 2023 durch das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH durchgeführten Bodenuntersuchung (liegt als Anlage 5 bei) kann der Boden nur als sehr schwach versickerungsfähig eingestuft werden.

Die Ingenieurgesellschaft Müller mbH empfiehlt daher, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Mischkanalsystem einzuleiten. Das auf den Gebäudedächern anfallende Regenwasser soll hingegen

entsprechend der Zisternensatzung in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung sowie als Brauchwasser genutzt werden. Überschüssiges Regenwasser ist in den Retentionskammern der Zisternen zu sammeln und gedrosselt in die Kanalisation einzuleiten.

Weitere Aussagen hierzu erfolgen im Kapitel 6.5.

5.4.4 Energieversorgung

Innerhalb des Fuß- und Radweges östlich der U-Bahntrasse verläuft eine Gasleitung. Grundsätzlich wäre ein Anschluss an das Leitungsnetz möglich.

5.4.5 Korrosionsschutz Gasleitung

Nordwestlich des zentralen Gehölzes befindet sich ein Schaltkasten zur Steuerung des kathodischen Korrosionsschutzes der östlich der Frankfurter Landstraße verlaufenden Gasleitung. Als Anode dienen derzeit die Schienen der U-Bahn. Die Stromversorgung des Schaltkastens erfolgt über eine Freileitung, die in Richtung der Tennisanlage verläuft.

5.4.6 Sonstige Versorgungsleitungen

Sonstige Versorgungsleitungen, wie Telekommunikations- und Stromleitungen sind in den angrenzenden Straßen bereits verlegt, sodass eine Netzerweiterung möglich ist. Gleiches gilt für eine Fernwärmeleitung, die östlich der Kreisverkehrsanlage verläuft.

5.5 Grünordnung

Seltene Pflanzenarten oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Die Flächen westlich der Frankfurter Landstraße werden überwiegend durch fettarme Wiesen und durch Ackerflächen geprägt. Nördlich von EDEKA und südlich der Tennisanlage befinden sich zwei Freizeitgärten mit Gehölzstrukturen. Die wertvollste Grünstruktur befindet sich in der Gebietsmitte. Hier hat sich aus einer aufgelassenen Gartenfläche ein dichter Gehölzsaum entwickelt. Im Anschluss an die Gartenflächen und den zentralen Gehölzsaum befinden sich durch Sukzession entstandene Brombeergebüsche. Entlang der Ludwig-Erhard-Straße verläuft eine Böschung, die mit Gras und Gehölzen bewachsen ist.

	
Foto 15: Apfelbaum, Blick Richtung Nordwesten	Foto 16: Brombeergebüsch am Freizeitgarten, Blick Richtung Nordwesten und Erdwall

Im Südwesten, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein ca. 3,0 m hoher, zum Teil dicht bewachsener steiler Wall.

	
Foto 17: Freizeitgarten am südlichen Ende des Geltungsbereiches	Foto 18: Ackerfläche, Blick Richtung Nordosten

	
Foto 19: Aufgelassener Freizeitgarten mit Blick auf Frankfurter Landstraße	Foto 20: Böschung Ludwig - Erhard - Straße

	
Foto 21: Wirtschaftsweg und Freizeitgärten östlich der Frankfurter Landstraße	Foto 22: Wiesenstreifen mit Obstbäumen

Die Flächen östlich der Frankfurter Landstraße sind zur Hälfte durch die Nutzung als Freizeitgärten geprägt. Eine L-förmige artenarme Fettwiese umgibt die Gärten. Dort finden sich fünf einzelne Obstbäume.

Die aktuellen Flächennutzungen inkl. Benennung der Biotoptypen sind im Bestandplan (vgl. Anlage 1a) dargestellt.

5.6 Artenschutz

Seitens des Dipl.-Biologen Gerhard Eppler wurden in den Jahren 2023 bis 2025 artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt. Zu den Maßnahmen gehören die Anlage eines Gehölzsaumes als CEF-Maßnahme sowie das Aufhängen von Nistkästen und das Anbringen von Ansitzstangen als FCS-Maßnahmen.

Detaillierte Informationen hierzu sind dem beigefügten Umweltbericht bzw. den Gutachten „Gewerbeansiedlung Frankfurter Landstraße Artenschutzbeitrag Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG“ (Anlage 2a) und „Ausgleich zu Gewerbeansiedlung Frankfurter Landstraße Artenschutzbeitrag Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß §44 BNatSchG“ (Anlage 2b) zu entnehmen.

5.7 Boden / Bodenschutz

Im Zuge der Vorentwurfsplanung des Bebauungsplanes, die noch die Ansiedlung eines Verbandes aus der Elektro- und Informationstechnik beinhaltete, wurde von der Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH ein Bodengutachten erstellt. Hierin wird u. a. festgestellt, dass in dem betrachteten Bereich mit künstlich verändertem Gelände (Aufschüttungen) zu rechnen ist.

In den verschiedenen Bohr- und Sondierungslöchern wurde teilweise Grundwasser gemessen. Der mittlere Grundwasserstand im Baufeld liegt bei etwa 160 m NN, sodass insbesondere im südöstlichen Plangebiet bei unterkellerten Bauwerken von einer Vernässungsgefährdung auszugehen ist.

Ein weiteres wichtiges Untersuchungsthema bezieht sich auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Nach den Untersuchungen beträgt der Durchlässigkeitsbeiwert $kf \approx 5 \times 10^{-6}$ m/s und kann daher nach dem Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 nur als sehr schwach versickerungsfähig eingestuft werden (s. Anlage 5).

Detaillierte Informationen zum Thema Bodenschutz sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

5.8 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Von Bedeutung sind insbesondere die Verkehre auf der Frankfurter Landstraße. Eine gewisse, wenn auch untergeordnete, Rolle spielt der Verkehr auf der Ludwig-Erhard-Straße sowie der Kunden- und Anlieferverkehr auf der Zufahrtsstraße zum EDEKA bzw. der Verkehr auf dem Kundenparkplatz selbst. Von weiterer Bedeutung sind auch die Schallemissionen der U-Bahn.
Das im Südosten angrenzende Wohngebiet wurde mit einem Lärmschutzwall ausgestattet, der jedoch aufgrund der Entfernung zur Frankfurter Landstraße nur eine begrenzte Wirkung Entfaltung kann. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes besteht die Chance, durch höher aufsteigende Bauwerke den Verkehrslärm der Frankfurter Landstraße abzuschirmen. Andererseits wird es erforderlich den Gewerbelärm so zu begrenzen, dass keine schädlichen Auswirkungen auf das Wohngebiet und die nördlich angrenzenden Freizeitnutzungen erfolgen.

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt hat eine „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 266 Gewerbegebiet "Südliche Riedwiese" Stadt Oberursel

(Taunus) – Geräuschkontingentierung“ mit Datum vom 24.06.2026 erarbeitet (vgl. Kapitel 6.9 sowie Anlage 8).

5.9 Archäologischer Denkmalschutz

Im Herbst 2023 wurde das Plangebiet durch eine Magnetometerprospektion der Firma Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass archäologische Strukturen nicht sicher nachgewiesen werden können (vgl. Kapitel 6.9 sowie Anlage 8).

5.10 Kampfmittel

Auf Basis der Magnetometerprospektion der Firma Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg, wurde seitens der Tauber Explosive Management GmbH im Herbst 2023 eine Auswertung bezüglich des etwaigen Vorkommens von Kampfmitteln durchgeführt. Es wurden Anomalien festgestellt, die baubegleitende Maßnahmen erfordern (vgl. Kapitel 6.10 sowie Anlage 7).

6. Planungsziele und Rechtliche Festsetzungen

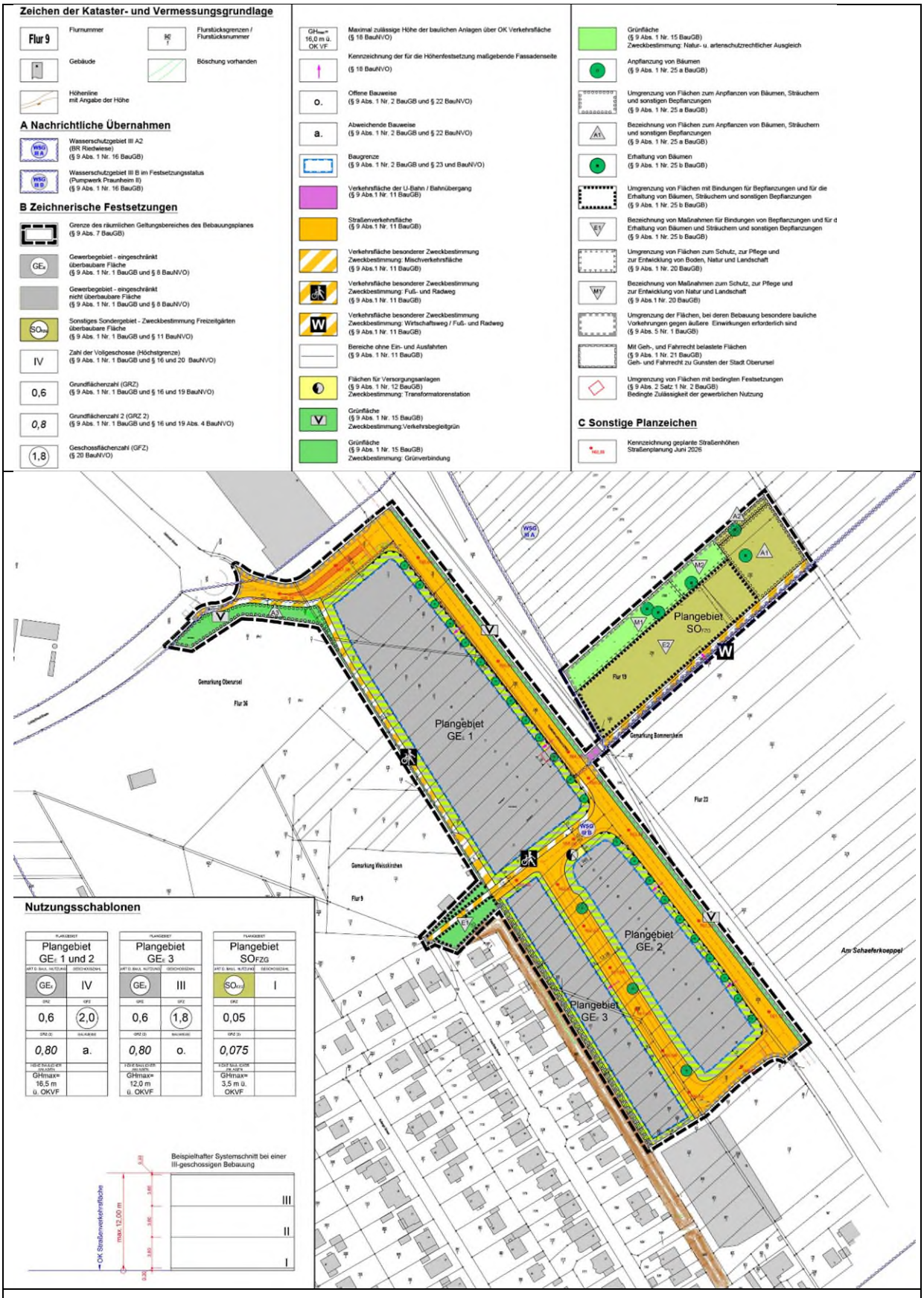


Abb. 8: Rechtsplan, Planergruppe ASL, November 2026

6.1 Übergeordnete Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes geschaffen, um den anhaltenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Stadt Oberursel zu decken. Ziel ist die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken unterschiedlicher Größe für Neuansiedlungen sowie für die Verlagerung und Erweiterung bestehender Betriebe. Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes soll ein hochwertiger Gewerbepark mit Büro- und Gewerbenutzungen unterschiedlicher Größenordnung entwickelt werden.

Die Flächenkonzeption berücksichtigt zugleich die Ergebnisse des eingeleiteten Baulandumlegungsverfahrens sowie die Eigentümerstruktur. Neben größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen werden daher auch kleinere Grundstücke vorgesehen, um den Zuteilungsansprüchen der beteiligten Grundstückseigentümer Rechnung zu tragen.

Als Ersatz für entfallende Freizeitgärten werden die bestehenden Freizeitgärten östlich der Frankfurter Landstraße erweitert. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist die Sicherstellung des erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Zu diesem Zweck wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die Frankfurter Landstraße hinaus erweitert.

Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes zur vollständigen naturschutzrechtlichen Kompensation der Eingriffe herangezogen.

6.2 Verkehr

6.2.1 Verkehrsuntersuchung

Am 30.10.2026 wurden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zum Gewerbegebiet „Südliche Riedwiese“ seitens des Büros R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, vorgelegt (vgl. Anlage 4).

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Aus verkehrlicher Sicht spricht nichts gegen die geplante Entwicklung der Gewerbeflächen „Südliche Riedwiese“.

Im Zuge der allgemeinen Verkehrsentwicklung (Prognose-Nullfall) sind ggf. Anpassungen an Signalprogrammen erforderlich. Durch die Gewerbeflächen „Südliche Riedwiese“ sind dagegen vergleichsweise geringe Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes zu erwarten. Bauliche Ertüchtigungen sind zur Wahrung der Leistungsfähigkeit im umliegenden Netz nicht erforderlich. Jedoch wird für die südliche Anbindung der geplanten Nutzungen empfohlen, die Haltlinie der Signalanlage zur Frankfurter Landstraße südlich der Anbindung des EDEKA-Marktes zu wiederholen und zusätzlich den Signalmast dieser Einmündung zur Frankfurter Landstraße mit einem von weitem besser erkennbaren Peitschenmast auszustatten. Dies empfiehlt sich, um ein mögliches gegenseitiges Blockieren ausfahrender und zum EDEKA einfahrender Verkehre zu vermeiden.

Durch das Plangebiet ist die Durchbindung einer Fuß- und Radwegverbindung geplant, welche die Franz-Dietz-Straße an die Radverkehrsverbindung (Oberursel-Frankfurt) jenseits der Frankfurter Landstraße und der U-Bahn- Trasse verbindet. Diese geplante Verbindung schafft einen sehr attraktiven Lückenschluss für den Fuß- und Radverkehr – zu den geplanten Nutzungen, aber auch zwischen den bestehenden Angeboten und dem Stadtteil Weißkirchen. Innerhalb des Gewerbegebietes „Südliche Riedwiese“ soll diese Fuß- und Radwegverbindung im Seitenraum, an der Nordseite der inneren Erschließungsstraße erfolgen. In den weiteren Planungsstufen ist hier insbesondere auf ausreichende Sichtfelder an den Grundstückausfahrten zur inneren Erschließungsstraße und zum Zwei-Richtungsradweg zu achten. Um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, sollten an den Grundstückszufahrten Sichthindernisse – wie Mauern und Zäune – nur mit ausreichendem Abstand zulässig sein, um die erforderlichen Sichtfelder zum Radweg freizuhalten. Vor dem Hintergrund, dass diese Radwegverbindung neben Berufspendlern insbesondere auch von besonders Schutzbedürftigen (z.B. Kinder auf dem Weg zu den Sportstätten) genutzt werden wird, sollte nicht nur die Querung der Frankfurter Landstraße signalgeschützt erfolgen, auch die Querung der U-Bahn-Trasse sollte entsprechend verkehrssicher ausgestaltet werden.“

6.2.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens erfolgt die Hauptzufahrt zum Plangebiet über die vorhandene Zufahrtsstraße zum EDEKA. Die Verkehrsfläche muss zu diesem Zweck etwas aufgeweitet werden. Zudem soll der vorhandene Gehweg mit einer Breite von 2,0 m auf der Südostseite in Richtung des Gewerbegebietes GE$_E$ 3 verlängert und auf der Nordwestseite ein ergänzender Fußweg in Regelbreite von 2,3 m angelegt werden. Am Ende der Straße zweigt eine neue Erschließungsstraße in Richtung Nordwesten ab. Nach ca. 180 m knickt sie rechtwinklig ab und mündet nach ca. 55 m in die Frankfurter Landstraße. Dieser

Verkehrsknoten wird dergestalt ausgebildet, dass für den aus dem Gewerbegebiet ausfahrenden Verkehr nur ein Rechtsabbiegen möglich ist. Ein Einfahren in das Gewerbegebiet ist nur aus nordwestlicher Richtung, d. h. aus Richtung des Stadtzentrums, möglich. Ziel ist es hierbei, kreuzenden sowie den Verkehrsablauf behindernden Verkehr auszuschließen.

Die Fahrbahn der Frankfurter Landstraße wird in ihrem Querschnitt erhalten. Entlang der Gewerbegrundtücke ist der Anbau eines 2,3 m breiten Fußweges vorgesehen, der eine gesicherte fußläufige Erschließung der Baugrundstücke ermöglicht.

Die interne Erschließungsstraße verfügt über eine Fahrbahnbreite von ca. 13,0 m (Fußweg 2,0 m, Fahrbahn 6,5 m, LKW-Parkstreifen 3,0 m, Fußweg 1,5 m). Der zum Plangebiet GEE2 ausgerichtete Gehweg kann aufgrund des breiten Gehwegs entlang der Frankfurter Landstraße auf eine Breite von 1,5 m reduziert werden.

Das abknickende Teilstück zur Frankfurter Landstraße verfügt aufgrund der Erfordernisse der Schleppkurven über eine Fahrbahnbreite von ca. 8,0 m. Die Gehwegbreite zum Plangebiet GEE2 beträgt 2,3 m. Die in Richtung des Tennisgeländes führende Fahrbahn verfügt über eine Breite von ca. 5,0 m (Begegnungsfall PKW/LKW). Sie endet an der vorhandenen bzw. geplanten Grünverbindung zur Franz-Dietz-Straße.

Auf der nördlichen Seite ist ein 3,0 m breiter kombinierter Fuß- und Radweg angelegt. Dieser ist Teil einer geplanten übergeordneten Radwegeverbindung in Richtung Bommersheim. Im Plangebiet verbindet er die Franz-Dietz-Straße mit dem vorhandenen Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg östlich der Frankfurter Landstraße. Diese Fuß- und Radwegeverbindung macht eine Bedarfssignalanlage im Kreuzungsbereich mit der Frankfurter Landstraße und der U-Bahnlinie erforderlich. Von Bedeutung ist hier, dass die Signalanlage mit dem Straßen- und U-Bahnverkehr vertaktet wird.

Vom westlichen Ende der Straße aus ist eine neue Anbindung an das Gelände des Tennisvereins vorgesehen. Der ca. 40 m lange Weg führt zunächst in nordwestliche Richtung und von dort auf das Tennisgelände. Er soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von ca. 5,0 m sowie einem seitlichen Grünbankett mit einer Breite von ca. 1,0 m ausgebildet werden.

In Verlängerung dieses Weges verläuft ein Radweg, der nach Norden zur Ludwig-Erhard-Straße und von dort nach Westen zur Querungsstelle am Kreisverkehr führt. Die Ausbaubreite des gemeinsamen Geh- und Radwegs entlang der Ludwig-Erhard-Straße beträgt 3,5 m. Dieser Radweg verbindet das Baugebiet mit dem bestehenden Radweg entlang der Gablonzer Straße.

Die Ludwig-Erhard-Straße verfügt derzeit über eine Linksabbiege- und eine Rechtsabbiegespur auf die Frankfurter Landstraße. Für den Fall, dass, wie im Reg-FNP dargestellt, östlich der Frankfurter Landstraße künftig ein Baugebiet entsteht, wird eine zusätzliche Fahrspur erforderlich. Die Gehwegbreite von der Einmündung des geplanten kombinierten Fuß- und Radwegs bis zur Frankfurter Straße beträgt 2,3 m. Die Straßenverkehrsfläche wird entsprechend den Erfordernissen, für zwei Fahrstreifen, Abbiegespur, Sperrfläche, zwei Gehwege und für die erforderlichen Schleppkurven, mit einer Gesamtbreite von bis zu 19,1 m im Bebauungsplan gesichert.

Ein weiterer Aspekt betrifft die Zulässigkeit von Ein- und Ausfahrten. Entlang der Ludwig-Erhard-Straße sind diese im Kreuzungsbereich mit der Frankfurter Landstraße unzulässig. Aufgrund der Abbiegespuren und erforderlichen Sperrflächen können Zufahrten zum angrenzenden Gewerbegrundstück (GE$_E$1) nur aus westlicher Richtung (über die Kreisverkehrsanlage) aus erfolgen. Der Ausfahrtsverkehr ist hingegen nur in Richtung Frankfurter Landstraße möglich.

Zur Vermeidung von Aufstauungen entlang der Frankfurter Landstraße sind Ein- und Ausfahrten auf und von den Baugrundstücken ausgeschlossen. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt hier über die neue Erschließungsstraße im Inneren des Baugebiets.

Rechtliche Festsetzungen:

Im Bebauungsplan sind Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“, „Fuß- und Radweg“ bzw. „Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Entlang der dargestellten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

6.3 Bebauung

6.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nach § 8 Abs. 1 dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit des Umfeldes, insbesondere des Wohngebietes südwestlich des Plangebietes, einerseits und aufgrund des Planungsziels, ein „hochwertiges“ Gewerbegebiet zu entwickeln, andererseits, werden die zulässigen Nutzungen auf Grundlage von Festsetzungen zur Lärmkontingentierung eingeschränkt. Eine Einschränkung des gesamten Gewerbegebietes ist zulässig, da die Stadt

Oberursel über andere Gewerbegebiete verfügt, in denen keine Einschränkungen aufgrund des Lärmschutzes erforderlich sind.

In den Gewerbegebieten werden die nach der BauNVO zulässigen Nutzungen überwiegend zugelassen.

Ausgenommen hiervon sind Tankstellen, die nicht betrieblichen Zwecken dienen, selbständige Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Sexshops.

Der Ausschluss der öffentlich zugänglichen Tankstellen begründet sich mit den eingeschränkten Zufahrtsmöglichkeiten an der Frankfurter Landstraße sowie den bereits vorhandenen Tankstellen in der Nähe. Selbständige Lagerplätze sind aufgrund der gewünschten höherwertigen Nutzungen und des angestrebten Erscheinungsbildes im Umfeld des Wohngebietes nicht zulässig. Aus ähnlichen Gründen bzw. zur Vermeidung von Trading-down-Effekten sind zudem Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Sexshops unzulässig. Der vollständige Ausschluss von Vergnügungsstätten ist zulässig, da in der Stadt Oberursel in anderen Gebieten solche Nutzungen zulässig sind.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss dient der Sicherung der im Plangebiet verfügbaren Flächen für gewerbliche Nutzungen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets „Südliche Riedwiese“ verfolgt die Stadt das Ziel, geeignete Standorte für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Die Flächen sollen daher vorrangig solchen Betrieben zur Verfügung stehen, die aufgrund ihrer Betriebsabläufe auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ebenfalls Flächen in Anspruch nehmen, ohne auf die besonderen Standortbedingungen eines Gewerbegebiets angewiesen zu sein. Ihr Ausschluss soll einer Flächenkonkurrenz mit den angestrebten gewerblichen Nutzungen entgegenwirken und die gewerbliche Funktion des Standorts langfristig sichern. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt gewahrt.

Die Steuerung des Einzelhandels erfolgt analog zur Zielvorgabe des Regionalen Flächennutzungsplanes (vgl. Z 3.4.3-3, Textteil RegFNP 2010) für Gewerbegebiete. Danach sind Einzelhandelsflächen nur in Form von Flächen für die Selbstvermarktung als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben zulässig. Weiterhin dürfen von diesen Flächen keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Bezüglich der geplanten Sicherung der Freizeitgärten kommt aufgrund der Überschreitung der zulässigen Gartengrößen sowie der Größe der Gartenhütten und Schuppen eine Festsetzung nach dem Bundeskleingartengesetz nicht in Betracht. Die Festsetzung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, nach § 10 BauNVO scheidet aufgrund des fehlenden Wohnbezugs aus. Daher kommt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ gemäß § 11 BauNVO in Betracht.

Die zulässigen Nutzungen umfassen Gebäude, die der Nutzung als Freizeitgärten dienen. Ausgeschlossen werden insbesondere Gebäude für dauerhafte Wohnzwecke.

Rechtliche Festsetzungen:

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen für die Selbstvermarktung als Bestandteil der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen und von diesen keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgehen.

Nicht zulässig sind:

- Selbständige Lagerplätze,
- Tankstellen, die nicht betrieblichen Zwecken dienen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Sexshops,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als Ausnahme sind nur zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Freizeitgärten (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet ist mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" festgesetzt.

Innerhalb dieses Gebietes sind nur Gebäude, die der Nutzung als Freizeitgarten dienen, zulässig. Es handelt sich hierbei um Gartenhütten für nicht dauerhafte Wohnzwecke einschl. überdachter Freisitze sowie um Nebenanlagen, wie Gewächshäuser oder Schuppen.

6.3.2 Bedingte Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bereich der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE_E 1 befindet sich ein Schaltschrank für den kathodischen Korrosionsschutz der Gasleitung östlich der Frankfurter Landstraße. Solange diese Einrichtung am vorhandenen Standort für den sicheren Betrieb der Gasleitung erforderlich ist, müssen ihre Funktionsfähigkeit und ihre Zugänglichkeit für Kontroll-, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten gewährleistet bleiben. Die Freileitung der Stromzuführung soll jedoch zurückgebaut und durch eine Erdkabel ersetzt werden. Eine gewerbliche Inanspruchnahme der direkt betroffenen Fläche ist damit derzeit nicht vereinbar.

Um die bestehende Versorgungsfunktion zu sichern und zugleich die spätere gewerbliche Nutzung der Fläche zu ermöglichen, wird die Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB an die Inbetriebnahme einer funktionsfähigen Ersatzanlage für den kathodischen Korrosionsschutz außerhalb der gekennzeichneten Fläche sowie die anschließende dauerhafte Außerbetriebnahme und den fachgerechten Rückbau des bestehenden Schaltschranks geknüpft. Der erforderliche Korrosionsschutz der Gasleitung muss dabei durchgehend gewährleistet sein. Als Folgenutzung wird die für das eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E 1 festgesetzte Nutzung bestimmt.

Rechtliche Festsetzungen:

Innerhalb der in der Planzeichnung mit roter Umrandung“ gekennzeichneten Fläche im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E 1 sind die für das GE_E 1 festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst zulässig, wenn eine funktionsfähige Ersatzanlage für den kathodischen Korrosionsschutz der Gasleitung außerhalb der gekennzeichneten Fläche in Betrieb genommen und der bestehende Schaltschrank anschließend dauerhaft außer Betrieb genommen und fachgerecht vollständig zurückgebaut worden ist.

Bis zum Eintritt dieser Umstände bleibt die Nutzung der bestehenden Korrosionsschutzeinrichtung einschließlich der für ihren Betrieb, ihre Wartung und ihre Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen zulässig.

6.3.3 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Die benachbarte Gewerbegebietsbebauung ist von bis zu dreigeschossigen Gebäuden geprägt. Die zulässige Geschosszahl im Gewerbegebiet GE$_E$ 1 und GE$_E$ 2 beträgt IV Vollgeschosse und ermöglicht so den Bau von zeitgemäßen und wirtschaftlichen Büro- und Verwaltungsgebäuden.

Zur Sicherstellung eines verträglichen baulichen Übergangs zum südwestlich angrenzenden Wohngebiet wird die zulässige Geschosszahl in Teilen des Gewerbegebiets GE$_E$ 3 auf maximal III Vollgeschosse abgesenkt.

Die festgelegten GRZ-Werte betragen mit 0,6 und liegen damit unterhalb der in der BauNVO angegebenen Höchstgrenze. Die Reduzierung begründet sich mit im dem Planungsziel eher hochwertigere Nutzungen ohne übergroße Hallenstrukturen und einem etwas größeren und klimafreundlicheren Grünanteil ansiedeln zu wollen. In Korrelation mit diesem Ziel wird die maximal zulässige Grundflächenzahl 2 im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 (GRZ(2)) mit maximal 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzungen der GFZ-Werte mit 2,0 und 1,8 unterschreiten die Obergrenzen nach der BauNVO, sodass eine städtebaulich verträgliche Dichte sichergestellt ist.

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten ist die maximal zulässige Geschosszahl auf I (ein) Vollgeschoss begrenzt. Durch die gewählte GRZ von 0,5 und die GRZ 2 von 0,075 kann einerseits der Bestand an Gebäuden und Wegen gesichert werden, andererseits wird eine übermäßige, dem Charakter von Freizeitgärten nicht entsprechende, Versiegelung verhindert.

Rechtliche Festsetzungen:

GRZ, GFZ, Zahl der Vollgeschosse
Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.
(s. Nutzungsschablonen).
GRZ (2)
In den Gewerbegebieten gilt:
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 2) im Sinne des § 19 (4) BauNVO darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
(s. auch Nutzungsschablonen)

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten gilt:
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 2) im Sinne des § 19 (4) BauNVO darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,075 überschritten werden.
(s. auch Nutzungsschablone)

Plangebiete GE$_E$ 1 und GE$_E$ 2
GRZ = 0,6
GRZ (2) = 0,8
GFZ = 2,0
Geschosszahl = IV
Plangebiete GE$_E$ 3
GRZ = 0,6
GRZ (2) = 0,8
GFZ = 1,8
Geschosszahl = III

Plangebiete SO FZG 1
GRZ = 0,05
GRZ (2) = 0,075
Geschosszahl = I

6.3.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB , § 16 und § 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen des Plangebietes GE$_E$1 und GE$_E$2 leiten sich aus der Vorgabe der Geschossigkeiten ab. Entlang der Frankfurter Landstraße ist eine höhere Bebauung mit bis zu vier Vollgeschosse vorgesehen. Angenommen werden 4 Bürogeschosse mit einer Höhe von 3,80 m und eine Sockel- und Attikahöhegesamthöhe von 1,3 m.

Im Bereich des Plangebietes GE$_E$3 wird als Referenz eine dreigeschossige, kleinteiligere, Bürobebauung mit Geschosshöhen von 3,60 m eine Sockel- und Attikahöhegesamthöhe 1,2 m angenommen.

Des Weiteren sind über die festgesetzten Höhen hinaus untergeordnete technische Aufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig.

Als Bezugspunkte zur Bemessung der Gebäude werden die Höhen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Mittelachse Fahrbahn) herangezogen. Die Gebäudehöhen beziehen sich dann auf die Gebäudehöhe in der Mittelachse der jeweiligen Gebäudefassade. Zur Orientierung über die sich ergebenden Gebäudehöhen sind an verschiedenen Stellen die Höhen der vorhandenen bzw. geplanten Straßen sowie die maßgeblichen Fassadenseiten dargestellt.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten bezieht sich die Höhenfestsetzung auf das vorhandene Gelände. Entsprechend der zulässigen Gebäudeart werden die Höhen für die Gartenhütten und Nebengebäude auf eine maximale Höhe von 3,50 m begrenzt.

Rechtliche Festsetzungen:

Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse der Fassade des geplanten Gebäudes mit der Projektion der Oberkante der Straßenverkehrsfläche in deren Mittelachse.

Verortung des Bezugspunktes

Der Höhenbezugspunkt ist jeweils an der im Bebauungsplan mit Pfeil gekennzeichneten Fassadenseite zu ermitteln.

Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Bei Flachdächern:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika

Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten für Solar-, Photovoltaik- und Lüftungsanlagen bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m überschritten werden.

Gebäudehöhe in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten"

Die Gebäudehöhe ist in Form einer maximalen Höchstgrenze vorgegeben. Die Gebäudehöhe wird wie folgt gemessen:

Bei geneigten Dächern:

Bezugspunkt bis Oberkante Dachhaut am First

Bei Flachdächern:

Bezugspunkt bis Schnittpunkt mit der Oberkante Attika

Nachweis der Höheneinmessung

Den Bauantrags- oder Bauanzeigeunterlagen sind zum Nachweis jeweils Geländeschnitte des vorhandenen und geplanten Geländes mit Angaben zu den Höhen in Metern über NN beizufügen.

6.3.5 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Vermeidung einer Zergliederung des als Freizeitgärten ausgewiesenen Bereichs und eines erhöhten zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist es sinnvoll, eine Mindestgröße der Freizeitgärten festzulegen.

Rechtliche Festsetzungen:

Die Mindestgröße der Freizeitgärten in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" beträgt 500 m².

6.3.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Insbesondere im Plangebiet GEE1, aber auch im Plangebiet GEE 2, ermöglicht der Bebauungsplan die Bildung größerer Grundstücke für großmaßstäbliche Baustrukturen, bei denen die Baukörperlänge abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50 m überschreiten kann. Für diese Plangebiete wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Plangebiet GE$_E$ 3 sind kleinere Grundstücke (+/- 1.000 m²) geplant, sodass eine Festsetzung einer offenen Bauweise getroffen ist. Die gegliederte Bebauung in diesem Bereich ist zudem ein sinnvoller baulicher Übergang zur kleinteiligen Bebauung des angrenzenden Wohngebietes.

Rechtliche Festsetzungen:

Bauweisen (§ 22 BauNVO)

In den Gewerbegebieten gilt:

Bei der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu 50 m Länge mit seitlichen Grenzabständen, bei der abweichenden Bauweise Gebäude unter und über 50 m Länge mit seitlichen Grenzabständen (s. Nutzungsschablonen). Die Abstandsflächen nach § 6 HBO sind einzuhalten.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten gilt:

Eine Festsetzung der Bauweise entfällt.

Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)

In den Gewerbegebieten gilt:

Die überbaubare Fläche der Plangebiete ist durch Baugrenzen definiert.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten gilt:

Eine Festsetzung von Baugrenzen entfällt.

6.3.7 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Oberirdische Garagen und Carports sollen so angeordnet werden, dass ihre Wirkung auf das Straßenbild begrenzt wird. Ihre Zulässigkeit wird deshalb nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die seitlichen Abstandsflächen beschränkt. Tiefgaragen und nicht überdachte oberirdische Stellplätze sind aufgrund ihrer geringeren oberirdischen Raumwirkung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies ermöglicht eine flexible Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Um eine flexible Nutzung der Grundstücke im Gewerbegebiet zu ermöglichen, sind Nebenanlagen grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

zulässig. Entlang der Frankfurter Straße müssen sie einschließlich baulicher Einfriedungen einen Mindestabstand von 0,20 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Durch diesen Abstand soll insbesondere verhindert werden, dass Einfriedungen unmittelbar an den öffentlichen Gehweg heranreichen und diesen seitlich räumlich begrenzen. Angesichts der hohen Verkehrsbelastung der Frankfurter Straße soll das Zurücksetzen der Anlagen die Wahrnehmung des Gehwegraums und das subjektive Sicherheitsgefühl der Fußgänger verbessern.

Rechtliche Festsetzungen:

Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)
In den Gewerbegebieten gilt:
Die überbaubare Fläche der Plangebiete ist durch Baugrenzen definiert.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" gilt:
Eine Festsetzung von Baugrenzen entfällt.

Garagen (§ 12 BauNVO)
In den Gewerbegebieten gilt:
Oberirdische Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand gemäß den Regelungen der HBO zulässig.

Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" gilt:
Garagen, Tiefgaragen und Carports sind unzulässig**.**

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Frankfurter Straße müssen diese Anlagen einschließlich baulicher Einfriedungen einen horizontal gemessenen Mindestabstand von 0,20 m einhalten. Maßgeblich ist der kürzeste Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem nächstgelegenen äußeren Bauteil der Anlage.

Hinweise und Empfehlungen:

Stellplatzsatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Stellplatzsatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

6.3.8 Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

Im Hinblick auf die Gestaltung der Dachlandschaft und der Einfriedungen sind in der Bebauungsplanänderung verschiedene Gestaltungsregeln aufgenommen.

Zur Vermeidung eines unruhigen Landschaftsbildes sind ausschließlich weitgehend begrünte Flachdächer zulässig.

Die Einfriedungen sollen in ihrer Erscheinung nicht abweisend wirken. In ihrer Höhenentwicklung sind sie zu den Straßen begrenzt, bezüglich der Oberflächen soll auf „festungsartige“ Gestaltungen verzichtet werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

In den Gewerbegebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° zulässig.

2. Einfriedungen

Zäune sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm anzulegen.
Zulässig, einzeln oder in Kombination, sind:

- offen wirkende Metallzäune
- Hecken

Nicht zulässig sind insbesondere:

- blickdichte Einfriedungen wie z. B. aus großflächigen Sichtschutzplatten, Paneelen und Matten aus Metall, Holz oder sonstigen Materialien

- Einfriedungen aus Betonformsteinen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen oder Hecken nur bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zulässig.

6.4 Gebiete, in denen bestimmte Immissionswerte oder Emmissionskontingente für Geräusche einzuhalten sind (§ 9 Absatz 1 Nr. 23 Buchstabe a) Absatz bb BauGB)

Bezüglich des Lärmschutzes der vorhandenen Wohnbebauung und der nördlich gelegenen Freizeitnutzungen bestünde grundsätzlich die Möglichkeit, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen, Schallschutzwänden oder einer Kombination aus Wällen und Wänden zu errichten. Aufgrund der baulichen Höhenentwicklung müssten solche Anlagen eine Höhe erreichen, die derjenigen der geplanten Gebäude entspricht. Dies wäre sowohl aus städtebaulich-gestalterischen Gründen als auch im Hinblick auf den damit verbundenen Flächenverbrauch nicht vertretbar.

Die Planung zielt auf die Ansiedlung hochwertiger gewerblicher Nutzungen, insbesondere von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie sonstigen emissionsarmen Gewerbebetrieben. Zur Sicherstellung der Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen mit der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung sowie den nördlich gelegenen Freizeitnutzungen ist es daher städtebaulich erforderlich und angemessen, die zulässigen Lärmemissionen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten zu begrenzen. Die Emissionskontingentierung gewährleistet einen angemessenen Interessenausgleich zwischen den Entwicklungsinteressen des Gewerbegebiets und den Schutzansprüchen der benachbarten Nutzungen und trägt damit zu einer sachgerechten Bewältigung des Immissionskonflikts bei.

Bezüglich der Lärmkontingentierung kommt die Schallschutzuntersuchung von der Dr. Gruschka Ingenieursgesellschaft mbH (vgl. Anlage 3), zu folgenden Ergebnissen:

„Die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 /3/ der maximal zulässigen Gewerbelärmemissionen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 Gewerbegebiet "Südliche Riedwiese" Stadt Oberursel (Taunus) führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen (Textvorschlag für Festsetzung). Die Geräuschkontingentierung gilt bei der Errichtung oder der Änderung von Betrieben und Anlagen. Auf der Grundlage der durch Einsicht in die Genehmigungsbescheide der vorhandenen Betriebe sowie durch Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse lässt sich ableiten, dass die festgesetzten

Emissionskontingente bestehende Betriebe aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus einschränken und dass zukünftige Erweiterungen möglich sind…….

Anmerkungen:
Die o. g. Emissionskontingente liegen in der typischen Größenordnung der Werte von hinsichtlich der Geräuschemissionen eingeschränkten Gewerbegebieten.

Durch die Geräuschkontingentierung wird unter Berücksichtigung der Gewerbelärm-vorbelastung die Maximierung der Schallemissionen aus dem Plangebiet im zulässigen Rahmen und damit eine aus schalltechnischer Sicht bestmögliche Ausnutzung des Plangebietes sichergestellt.

Durch die Geräuschkontingentierung wird verhindert, dass nach dem "Windhundprinzip“ der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unzulässig wäre.

Die Geräuschkontingentierung bedeutet per se keinen Ausschluss "lauter" Betriebe oder bestimmter Betriebstypen, sondern objektbezogen ggf. das Erfordernis eines organisatorischen und/oder technischen Schallschutzkonzepts.

Bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen außerhalb des Plangebietes werden durch das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.“

Die Planung genügt somit im Hinblick auf die angrenzenden Wohn- und Freizeitnutzungen sowohl formal als auch faktisch dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG.

Rechtliche Festsetzungen:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK,tags	LEK,nachts
GE_E 1	55	40
GE_E 2	57	42
GE_E 3	52	37

Die Emissionskontingente beziehen sich auf folgende Immissionsbereiche:

Immissionsbereich	Nutzung Immissionsempfindlichkeit
Franz-Dietz-Straße 19 bis 43 ungerade Hausnummern	WA
Geflügelzuchtverein Weißkirchen	Kleingartenanlagen mit erhöhter Nachtempfindlichkeit entsprechend einem Mischgebiet
SOFZG "Sonstiges Sondergebiet - Zweckbestimmung Freizeitgärten"	Kleingartenanlagen ohne Nachtempfindlichkeit

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um das in der nachfolgenden Tabelle angegebene Zusatzkontingent LEK,zus.

Richtungs- sektor	Zusatzkontingente		Winkelbereich von Nord = 0° im Uhrzeigersinn
	tag	nachts	
A	5	-	35° - 75°

Bezugspunkt: X = 3471410 / Y = 5561480 / Gauß-Krüger (Bessel, Potsdam)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,j zu ersetzen ist.

Gemäß Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 gilt:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

- Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

- Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des kontingentierten Gewerbegebietes sowie in den benachbarten Gewerbegebieten ist die Geräuschkontingentierung nicht anzuwenden. Hier gelten die Anforderungen der TA Lärm.

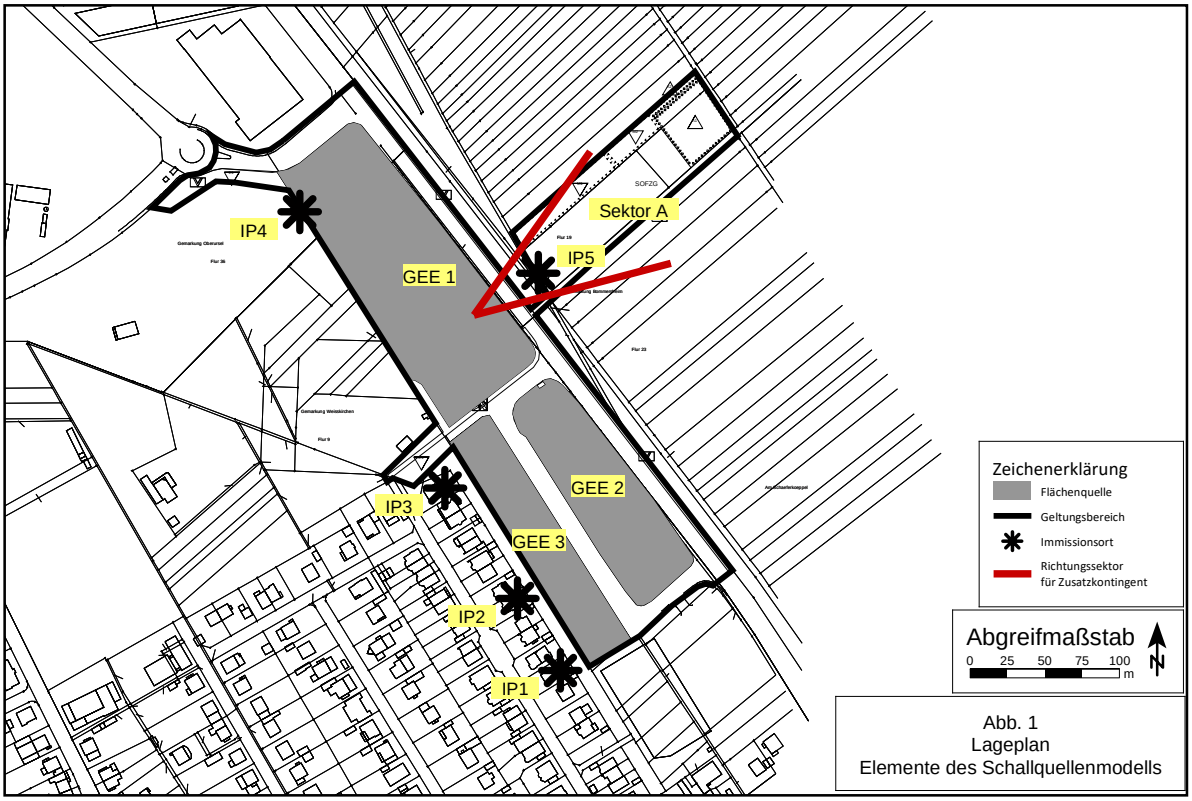


Abb. 1
Lageplan
Elemente des Schallquellenmodells

Bilddarstellung: Lärmschutzgutachten Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt,24.06.2026

6.5 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH führt in Ihrem Gutachten zum Thema Grundwasser u.a. folgendes aus:

„Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten vereinzelt in den verschiedenen Bohr- und Sondierlöchern gemessen. Dort wo dies nach dem Ausbau des "Werkzeuges" möglich war, sind die Wasserstände an die Bohr- und Sondierprofile in der Anlage 2 angetragen. Von lokaler oberflächennaher Staunässe abgesehen, wie beispielsweise bei RKS 23 festgestellt, zeigen die verschiedenen Messergebnisse, dass das Grundwasser im Bereich der Kiessande ansteht.

Zu den Messergebnissen selbst ist zunächst grundsätzlich festzustellen, dass diese hier erfahrungsgemäß "nur" ein Vertrauensbereich von etwa 2 dm bis 3 dm haben, weil die Bohrlöcher bzw. Sondierlöcher nach dem Ausbau des "Werkzeuges" bei Wasserzutritt erfahrungsgemäß einfallen. Dennoch zeigt sich, dass die Wasserstandsmessungen im Mittel einen Grundwasserstand um etwa 161 bzw. 162 m NN anzeigen, was wiederum gut mit den

diesbezüglichen Angaben in dem bereits im Kapitel 4 des Gutachtens zitierten Beiblatt 3 zur Geologischen Karte von Hessen, Blatt 5817 Ffm.-West, korreliert, wonach der mittlere Grundwasserstand im Baufeld bei etwa 160 m NN zu erwarten ist und insgesamt ein deutliches nach Südosten hin gerichtetes Gefälle aufweist. Unklar bleibt in diesem Zusammenhang, welchen Einfluss das in der zitierten Karte verzeichnete Wasserwerk Riedwiese auf die Entwicklung der Grundwasserstände hat, d. h. es liegen uns aktuell keine Informationen darüber vor, ob dieses Wasserwerk derzeit noch in Betrieb ist und wenn ja, mit welcher Entnahmerate."
(s. Anlage 5)

Rechtliche Festsetzungen:

Grundwasser
Im Plangebiet ist teilweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Nach einer Baugrunduntersuchung ist der mittlere Grundwasserstand im Baufeld bei etwa 160 m über NN zu erwarten und weist ein deutliches, nach Südosten hin gerichtetes, Gefälle auf.

In das Erdreich führende Bauteile (Kellerwände, Lichtschächte, Bodenplatten und Rohrdurchlässe, etc.) sind nach den jeweilig geltenden allgemein anerkannten Regeln der Technik gegen Grund- und Sickerwasser zu schützen.

6.6 Ver- und Entsorgung / Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

6.6.1 Stromversorgung / Telekommunikationsleitungen

Die Stromversorgung und die telekommunikationstechnische Versorgung können über Leitungen im geplanten Gehweg der Frankfurter Landstraße sowie in den neuen Erschließungsstraßen erfolgen. Südlich des mittleren Verkehrsknotens wird eine Fläche für eine Transformatorenstation mit einer Größe von ca. 36 m² (5,0 m x 7,3 m) rechtlich gesichert.

Rechtliche Festsetzung:

Transformatorenstation
Innerhalb des Plangebietes ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Transformatorenstation" festgesetzt.

6.6.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird im Norden diagonal von einer Wasserleitung (Brunnenleitung DN 150) durchquert, die parallel zu einer Abwasserleitung verläuft. Seitens der Stadtwerke wird angestrebt, die Leitung innerhalb der geplanten Geh- und Radwege von der Frankfurter Landstraße über die Ludwig-Erhard-Straße bis zur Kreisverkehrsanlage Gablonzer Straße neu zu verlegen. Somit kann auch die derzeit innerhalb des Areals des Geflügelzuchtverein verlaufende Leitungsabschnitt aufgegeben werden.

Die zu Erschließung des Baugebietes erforderlichen Wasserleitungen können innerhalb der Verkehrsflächen verlegt werden. Diese sollen an das bestehende Wassernetz im Bereich des südlich gelegenen Einzelhandels (EDEKA) angebunden werden.

Für die erforderliche Löschwassermenge gehen die Stadtwerke von einer Kapazität von 96 m^3 / h aus,

6.6.3 Entwässerung

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene bzw. geplante Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser führt der Fachbeitrag „Abwasser“ der Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Schöneck (siehe Anlage 6), Folgendes aus:

„Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß §55 WHG bei Möglichkeit ortsnah verwendet, versickert oder einem Gewässer zugeführt werden.

Bestehen keine Möglichkeiten einer Verwendung, Versickerung oder naturnahen Ableitung, ist das Niederschlagswasser gedrosselt in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

Da sich kein Vorfluter in der näheren Umgebung befindet und der anstehende Boden als schlecht bis nichtversickerungsfähig eingestuft ist, ist nur eine Verwendung und eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal möglich.

Zur Verringerung des Abflusses und um Niederschlagswasser lokal zu halten, sollen 80% der Dachflächen begrünt werden. Lediglich 20% der Dachflächen sollen konventionell hergestellt werden. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll gefasst und gemäß Zisternensatzung einer Brauchwassernutzung zugeführt werden. Außenflächen sind zu max.

50% zu versiegeln. Hier sollen bei Möglichkeit wenig belastete Flächen versickerungsoffen hergestellt werden um möglichst wenig Abfluss zu erzeugen. Niederschlagswasser von Dach und Außenflächen welches nicht versickert oder verdunstet werden kann, ist gemäß Zisternensatzung einer Retention zuzuführen und gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Um eine Verwendung oder Versickerung von Niederschlagswasser gewährleisten zu können soll das Projektgebiet auf den Grundstücken im Trennsystem entwässert werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern aufgrund der potenziellen stofflichen Belastung in das bestehende Mischwassernetz.

Die öffentlichen Verkehrsflächen entwässern aufgrund der potenziellen stofflichen Belastung gedrosselt in das bestehende Mischwassernetz. Ausgenommen von einer Drosselung sind die im B-Plan integrierten bestehenden Verkehrsflächen der Frankfurter Landstraße und der Ludwig-Erhard-Straße. Hier ist eine ungedrosselte Ableitung in die Mischwasserkanalisation zulässig.

Das Wasser von begrünten Freiflächen ist einer Flächenversickerung zuzuführen. Eine Ableitung auf befestigte Flächen ist nicht zulässig. Das Wasser von befestigten Freiflächen (Hof, Zufahrten, Parkplätze usw.) ist nach Möglichkeit einer Oberflächenversickerung (Mulde) zuzuführen und nach Vollfüllung der Versickerungsanlage mit einer Drosselabflussspende von max. 10 l/s/ha in den öffentlichen Kanal abzuleiten. Die Mulde ist auf ein 3-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen. Die ha-Angabe bezieht sich hier auf die abflusswirksame befestigte Freifläche.“

Der das Plangebiet im Norden querende Kanal DN 700 SB weist hydraulische Probleme auf und erschwert eine sinnvolle Grundstücksaufteilung. Der Bau & Service Oberursel (BSO) beabsichtigt daher, den Kanal aufzulösen und im geplanten Radweg entlang der Grundstücksgrenze zur Tennisanlage entlang der Grundstücksgrenze mit Fließrichtung Südosten zu verlegen. Das Abwasser soll künftig zum Teil in die Kanalisation der Franz-Dietz-Straße und zum Teil in den Kanal der neuen Erschließungsstraße eingeleitet werden. Seitens der Aquadrat-Ingenieure-GmbH, Griesheim, wurde in einer Stellungnahme vom 29.06.2026 anhand von Berechnungen die Machbarkeit bestätigt (vgl. Anlage 6).

Rechtliche Festsetzungen:

Entwässerung des Niederschlagwassers in den Gewerbegebieten gilt:

Die Entwässerung in den Gewerbegebieten (Grundstücksflächen) ist als qualifiziertes Trennsystem auszuführen. Schmutzwasser kann ungedrosselt, Niederschlagswasser ist gedrosselt einzuleiten.

Das auf den Dachflächen anfallende Wasser ist entsprechend der Zisternensatzung zu sammeln und zu verwenden und nach Vollfüllung des Brauchwassernutzvolumens mit maximal 0,5 l/s in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Das Wasser von begrünten Freiflächen ist einer Flächenversickerung zuzuführen. Eine Ableitung auf befestigte Flächen ist nicht zulässig.

Das Wasser von befestigten Freiflächen (Hof, Zufahrten, Parkplätze usw.) ist nach Möglichkeit einer Oberflächenversickerung (Mulde) zuzuführen und nach Vollfüllung der Versickerungs-anlage mit einer Drosselabflussspende von max. 10 l/s/ha in den öffentlichen Kanal abzuleiten. Die Mulde ist auf ein 3-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen. Die ha-Angabe bezieht sich hier auf die abflusswirksame befestigte Freifläche.

Entwässerung von öffentlichen Verkehrsflächen

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation. Vor der Einleitung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Verkehrsflächen in die Mischwasserkanalisation ist ein ausreichendes Rückhaltevolumen vorzusehen. Hierfür ist die Einleitung auf 10 l/(s·ha) zu drosseln und das Rückhaltevolumen für ein dreijährliches Niederschlagsereignis (T = 3 a) zu bemessen. Hiervon ausgenommen sind die Verkehrsflächen der Frankfurter Landstraße sowie der Ludwig-Erhard-Straße. Für diese Verkehrsflächen ist eine ungedrosselte Einleitung in die bestehende Mischwasserkanalisation zulässig.

Entwässerung in dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitgärten" gilt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder / und in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Hinweise und Empfehlungen:

Zisternensatzung

Auf die von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) beschlossene Zisternensatzung (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

6.6.4 Fernwärme

Die Stadtwerke beabsichtigen das Gebiet über an das Fernwärmenetz der Stadt Oberursel anzuschließen. Anschlussmöglichkeiten bestehen im Bereich der Kreisverkehrsanlage Ludwig-Erhard-Straße, Gablonzer Straße. Ein Leitungsführung in das Baugebiet ist innerhalb der Trasse der geplanten Fuß- und Radweges entlang des Geflügelzuchtvereins bzw. der Tennisanlage möglich.

6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die vorhandene Freizeitgartennutzung südlich der Tennisanlage soll aufgegeben und im Zuge der Herstellung des geplanten Radwegs als Grünverbindung entwickelt werden. Die vorhandenen Bäume sollen hierbei weitestmöglich erhalten werden. Es erfolgt eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“.

Die vorhandene Böschung südlich der Kreisverkehrsanlage einschließlich des Bewuchses können aufgrund des geplanten Fuß- und Radwegs und der Versorgungsleitungen nicht erhalten werden. Die Böschung ist neu zu modellieren und soll nach Fertigstellung wieder bepflanzt werden. Es erfolgt eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“.

Die geplanten natur- und artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche östlich der Frankfurter Landstraße gehen in das Eigentum der Stadt Oberursel über und werden entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Natur- und Artenschutz“ gesichert.

Rechtliche Festsetzungen:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“, der Zweckbestimmung „Grünverbindung“ sowie der Zweckbestimmung „Natur- u. artenschutzrechtlicher Ausgleich“ festgesetzt.

6.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Begrünung innerhalb der Baugrundstücke

Die Bebauung von Freiflächen ist generell mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter verbunden. Um dieser entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Erhaltung von Grünflächen, zu Baumpflanzungen, zur Begrünung von Tiefgaragen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen, zu Schottergärten und zur Bodenversiegelung getroffen.

Von besonderer Bedeutung ist auch die Anpflanzung einer einreihigen Baumallee entlang der Frankfurter Landstraße. Durch die Beschattung des Fußweges kann dessen Aufheizung reduziert und eine bessere Aufenthaltsqualität erzielt werden. Darüber hinaus trägt die Eingrünung zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

Bezüglich der Dachbegrünung ist von Bedeutung, dass aufgrund der erforderlichen technischen Aufbauten, Brandschutzabstände, Absturzsicherungen etc. voraussichtlich nur 80 % der Gesamtdachflächen begrünt werden können.

Hinsichtlich der Schottergärten beziehen sich die Festsetzungen auf § 35 des gültigen Hessischen Naturschutzgesetzes. Diese Festsetzungen dienen der insektenfreundlichen Gestaltung und Begrünung der Freiflächen und fördern die Artenvielfalt. Zur Erhaltung der Bodenfunktion soll zudem der Einbau von Geovliesen nur auf Tiefgaragen begrenzt werden.

Die Begrünungsmaßnahmen haben folgende Wohlfahrtswirkungen:

- Schaffung von Lebensraum für Flora und Fauna
- Verbesserung des Kleinklimas
- Biotopvernetzung
- Verbesserung des Landschaftsbildes
- Verbesserung der Erholungsfunktion
- Verbesserung der Schutzgüter Boden und Wasser

In den folgenden Festsetzungen wird Bezug auf verschiedene Pflanzlisten genommen, die je nach spezifischer Anforderung zur Anwendung kommen. Diese sind zum Teil als Empfehlung, zum Teil als verbindliche Vorgabe im Bebauungsplan dargestellt. Die Pflanzlisten sind am Ende dieses Kapitels aufgeführt.

Rechtliche Festsetzungen:

Begrünung innerhalb der Baugrundstücke

Bäume im Bereich nicht unterbauter Stellplatzanlagen

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel vom 23.05.2019 sind Stellplätze und Fahrradabstellplätze durch geeignete Bäume, Hecken oder Sträucher zu gliedern und abzuschirmen. Je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ist zwischen oder neben den Stellplätzen ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 6 m² sowie einem Bodenvolumen der Pflanzgrube von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Stellplätze mit mehr als 1.000 m² befestigter Fläche sind, zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

Es werden die Arten der Pflanzliste 1 empfohlen:

Begrünung im Bereich von Tiefgaragen

Grünflächen auf Tiefgaragen sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken, dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Die Erdaufschüttung, z.B. auch in Verbindung mit Pflanzhochbeeten, über der Drainschicht ist entsprechend ihrer Nutzung in folgenden Dimensionen anzulegen:

Rasen und niedrige Bepflanzung:	80 cm
Hochwachsende Sträucher und Bäume 3. Ordnung:	100 cm
Bäume 2. Ordnung:	150 cm

Bei Pflanzungen dürfen keine invasiven Arten verwendet werden. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 8 m² bzw. 12 m³. Die Baumscheibe ist dauerhaft offen zu halten.

Ergänzend zur Pflanzliste 1 werden die Arten der Pflanzliste 2 empfohlen.

Straßen- und Straßenbegleitende Bäume

Die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume dürfen, unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume, von den vorgegebenen Standorten bis zu 10 m abweichen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben / Baumgruben je Baum beträgt 36 m³. Die Baumscheibe

ist dauerhaft offen zu halten. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 4 zu erfolgen.

Dachbegrünung

Die Dachflächen sind zu mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Fassadenbegrünung

Wandflächen ohne Fenster- und/oder Türöffnungen, ab einer Größe von 100 m², sind durch Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Als Richtlinie gelten zwei Pflanzen je lfm Wand.

Begrünung von Grundstücksflächen

Mindestens 10% der gewerblichen Grundstücksflächen dürfen nicht befestigt und unterbaut werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Auf den Flächen sind überwiegend heimische und standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 anzupflanzen. Je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einer Qualität Hochstamm, Stu 16-18 cm zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss mindestens 12 m³ umfassen.

Schottergärten

Eine Schotterung zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke, die wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen sind, ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind, begrenzt auf das erforderliche Mindestmaß der Nutzung, sickerfähige, feinkörnige Kiesflächen mit einer Körnung von 2-5 bis 8-16 mm für Terrassen und Wege.

Geovlies

Bei der Anlage von Grünflächen (ausgenommen die Grünflächen oberhalb von Tiefgaragen) ist auf die Verwendung von Geovlies zu verzichten.

Bodenversiegelung

Grundstückszufahrten und -wege sowie Stellplätze dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökopflastersysteme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, etc.) zu verwenden.

Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Zur Sicherung und Förderung der Lebensraumbedingungen, insbesondere für die Fauna, werden Festsetzungen zur Erhaltung von Grünstrukturen und zur Nutzung der Freizeitgärten östlich der Frankfurter Landstraße getroffen.

Die Freizeitgärten östlich der Frankfurter Landstraße sollen gesichert und um eine ca. 1.800 m² große Fläche erweitert werden. Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der neuen Gartenfläche werden für diesen Bereich Pflanzvorgaben in Form der Anpflanzungsmaßnahme A1 festgesetzt. Am westlichen Rand sind als Fortführung der angrenzenden Streuobstwiese Obstbaumpflanzungen im Rahmen der Anpflanzungsmaßnahme A2 vorgesehen.

Die neu anzulegende Böschung südlich der Kreisverkehrsanlage soll nach Fertigstellung mit Bäumen und Sträuchern nach Vorgabe der Anpflanzungsmaßnahme A3 dicht bepflanzt werden.

Bezüglich der vorhandenen Freizeitgärten sind zur Sicherung des Gehölzbestandes Erhaltungsmaßnahmen sowie Ersatzpflanzungen (Maßnahme E2) für den Fall von Gehölzabgängen festgesetzt.

Weitere Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind im Bereich der Grünverbindung (Fuß- und Radweg) südlich des Tennisvereins sowie im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns an der Kreisverkehrsanlage der Ludwig-Erhard-Straße festgesetzt (Maßnahmen E1).

Rechtliche Festsetzungen:

Anpflanzungsmaßnahmen

Anpflanzungsmaßnahme 1 (A1)

(Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten)

Maximal 7,5 % der Grundstücksfläche dürfen befestigt und überbaut werden. Die restlichen Flächen sind dauerhaft zu begrünen. In der mit A1 gekennzeichneten Fläche sind heimische und standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 2 und 3 anzupflanzen. Je 200 qm Grundstücks fläche ist mindestens ein Obstbaumhochstamm oder Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einer Qualität Hochstamm, Stu 14-16 cm, 3xv. zu pflanzen. Für die Auswahl der Laubbäume ist die Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Auswahl der Baumarten hat gemäß der Pflanzliste 5 zu erfolgen. Es sollen bevorzugt Apfel- oder Birnbäume gepflanzt werden.

Anpflanzungsmaßnahme 2 (A2)
(Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten)
Auf einer Teilfläche von ca. 200 m² des Flurstücks 2780, Flur 23 in der Gemarkung Bommersheim, mit A2 gekennzeichneten Fläche, sind 3 Obstbaumhochstämme neu zu pflanzen. Der vorhandene Obstbaum ist zu erhalten und im Falle des Abgangs zu ersetzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Apfel- oder Birnbäume gemäß der Pflanzliste 5 zu pflanzen.

Die Wiesenfläche ist maximal 2-3 x im Jahr mit Sense oder Balkenmäher zu mähen. Die Mahd soll nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Gülle sowie von Pestiziden ist ausgeschlossen.

Anpflanzungsmaßnahme 3 (A3)
(Verkehrsbegleitgrün)
Es sind Sträucher in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück in einem Pflanzabstand von 1,50 m / 1,50 m zu pflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 2. oder 3. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Es ist eine Gehölzdichte von mind. 400 Gehölzen pro 1.000 m² zu gewährleisten. Die Pflanzenauswahl ist gemäß Pflanzliste 3 zu treffen. Es wird empfohlen, die Krautsäume in den Randbereichen durch Extensivierung zu entwickeln und Schnittmaßnahmen im Winterhalbjahr durchzuführen.

Erhaltungsmaßnahmen

Erhaltungsmaßnahme 1 (E1)
(Verkehrsbegleitgrün, Grünverbindung)
Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 3 zu ersetzen. Der Kronentraufbereich von Einzelbäumen zuzüglich 1,50 m ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung, Bodenauf- oder abtrag, Ablagerungen und Verdichtung freizuhalten.

Erhaltungsmaßnahme 2 (E2)
(Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten)
Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch heimische standortgerechte Gehölze der Pflanzliste 2 und 3 zu ersetzen. Die zur Erhaltung festgesetzten 5 Obstbäume sind im Falle, dass sie nicht mehr standsicher oder umgefallen sind, zu ersetzen. Dabei sind standortgerechte Obstbaumhochstämme in der Pflanzqualität H, Stu mind. 12 - 14 cm, 3xv. zu wählen. Es sind Pflanzen der Liste 5, bevorzugt Apfel- oder Birnbäume, zu verwenden. Bei Nachpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2 m

zum Standort des abgängigen Altbaumes einzuhalten. Neupflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes

Zur Kompensation des durch die Planung entstehenden Ausgleichsdefizits sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich.

Dem Bebauungsplan Nr. 266 „Südliche Riedwiese“ werden hierfür Flächen der Maßnahme 5 des städtischen Ökokontos der Stadt Oberursel zugeordnet. Die Maßnahme umfasst die Flächenstilllegung von Waldflächen im Stadtwald Oberursel, Abteilung 22A („Franzoseneck“). Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen, ungestörten Waldbestandes durch die dauerhafte Stilllegung der Flächen und den Verzicht auf eine forstliche Nutzung. Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt rund 6,55 ha und führt zu einer Aufwertung von insgesamt 458.500 Biotopwertpunkten.

Die Maßnahme wurde bereits im Herbst 2023 im Rahmen eines Ortstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2025.

Für den vollständigen Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs sind 409.873 Biotopwertpunkte auszugleichen. Diese entspricht einem Flächenanteil von 58.533 m² der Ökokontofläche.

Rechtliche Festsetzungen:

<u>Ausgleichsmaßnahme Ökokonto der Stadt Oberursel, Maßnahme Nr. 5
(Stilllegung Wald "Franzoseneck", Waldflächen-Abteilung 22A)</u>
Dem Bebauungsplan Nr. 266 „Südliche Riedwiese“ werden Flächen des Ökokontos der Stadt Oberursel, Maßnahme Nr. 5, Oberursel, Flur 98, Flurstück 9052/3, zugeordnet. Die Maßnahme beinhaltet die Entwicklung eines naturnahen, ungestörten Waldbestandes durch die Stilllegung und den Verzicht auf die forstliche Nutzung. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sind Pflege- oder Rodungsmaßnahmen entlang von Wegen zulässig.
Die zugeordnete Flächengröße beträgt 58.533 m² und entspricht nach der Hessischen Kompensationsverordnung bei einer Aufwertung von 7 Punkten/m² einem Kompensationswert von ca. 409.873 Punkten.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Die artenschutzrechtliche Untersuchung von Herrn Dipl.-Biologen Erhard Eppler, Lampertheim, Oktober 2023, aktualisiert am 11.09.2025 (vgl. Anlage 2a), führte zum Ergebnis, dass für verschiedene Vogelarten eine CEF-Maßnahme, d. h. eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion, in Form der Anpflanzung einer breiten Heckenreihe in der Größenordnung des zentralen Gehölzriegels (ca. 1.200 m²) erforderlich ist. Diese soll sich im nahen räumlichen Umfeld befinden. Als Standort hierfür wurde eine Wiesenfläche nordwestlich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ ausgewählt.

Die CEF-Maßnahme muss als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Beginn des Eingriffs umgesetzt werden. Damit muss gewährleistet werden, dass die Funktionsfähigkeit des Gebietes als Lebensraum bereits vor Umsetzung des Vorhabens gesichert ist. Die Maßnahme ist daher rechtzeitig vor Beginn der Eingriffe umzusetzen.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde sollen nach Möglichkeit Gehölze aus dem vorhandenen Gehölzriegel, sofern dies mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist, umgesetzt werden.

Im Zuge einer ergänzenden Artenschutzuntersuchung vom 11.09.2025 im Bereich der Freizeitgärten (vgl. Anlage 2b) wurde zudem festgestellt, dass insbesondere für den Steinkauz als FCS-Maßnahme zur Sicherung des günstigen Erhaltungszustands der Art die Erhaltung und Anlage einer Streuobstwiese erforderlich ist. Hierzu ist nördlich der geplanten Fläche für die Gehölzanpflanzung die Erhaltung und Ergänzung einer Obstbaumwiese vorgesehen.

Darüber hinaus sind weitere FCS-Maßnahmen in Form der Anbringung verschiedener Nistkästen und Ansitzstangen erforderlich. Die Maßnahmen erfolgen im näheren Umfeld nordwestlich, nördlich sowie nordöstlich des Plangebietes.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind weiterhin Festsetzungen zum Schutz lichtempfindlicher Tiere sowie zur Verhinderung von Vogelschlag getroffen.

Im Bebauungsplan sind ergänzende Hinweise zu den gesetzlichen Regelungen für Rodungen von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Brutzeit sowie zur Empfehlung des Gutachters, freiwillig Nistkästen für den Turmfalken anzubringen, aufgenommen.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wird zudem eine Festsetzung zur Vermeidung des Aufwuchses des Großen Wiesenknopfs und damit zur Verhinderung der Ansiedlung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings getroffen.

Rechtliche Festsetzungen:

Ausgleichsmaßnahme M1
(Anpflanzung eines Feldgehölzes - CEF-Maßnahme)
Auf einer Teilfläche von 1.200 m² des Flurstücks 2780, Flur 23 in der Gemarkung Bommersheim sind heimische und standortgerechte Gehölze in einem Abstand von 1,50 m / 1,50 m anzupflanzen. Neben Sträuchern sind mind. 5 % Bäume 1. und 2. Ordnung in die Pflanzung zu integrieren. Die Sträucher sind in Gruppen von mind. 3 - 10 Stück zu pflanzen. Die Pflanzung ist stufig aufzubauen. Mind. 10 - 20 % innerhalb der Fläche sind zur freien Entwicklung freizuhalten. In den Randbereichen sind Krautsäume durch Extensivierung zu entwickeln und alle 2 Jahre im Herbst abschnittsweise zu mähen. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis 01. März abschnittsweise durchzuführen.

Die zwei vorhandenen Obstbäume sind in die Planung zu integrieren und zu erhalten. Sollten die Bäume absterben sollen sie als Sitzwarte stehen bleiben.

Dünge - und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Die Auswahl der Gehölze hat gemäß der Pflanzliste 3 zu erfolgen. Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:

- Bäume: Stu 12 - 14 cm, 3xv.,
- Sträucher: 2xv., 60 - 100 cm

Sofern es aus Gründen des Bauablaufs und aus wirtschaftlichen Gründen vertretbar ist, sollen Teile der Pflanzungen durch Umpflanzungen im Plangebiet vorhandener und ansonsten zu rodender Gehölze erfolgen.

Die Flächen sind zum Schutz vor Wildverbiss mit einem Wildschutzzaun h = 1,50 m zu umgeben. Dieser ist für die Dauer von mind. 3 Jahren zu unterhalten.

Ausgleichsmaßnahme M2
(Anpflanzung einer Obstwiese - FCS-Maßnahme)
Auf einer Teilfläche von ca. 500 m² des Flurstücks 2780, Flur 23 in der Gemarkung Bommersheim sind 3 Obstbaumhochstämme neu zu pflanzen. Der vorhandene Obstbaum ist

zu erhalten und im Falle des Abgang zu ersetzen. Die Obstbäume dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind Apfel- oder Birnbäume gemäß der Pflanzliste 5 zu pflanzen.

Die Wiesenfläche ist maximal 2-3 x im Jahr mit Sense oder Balkenmäher zu mähen. Die Mahd soll nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Gülle sowie von Pestiziden ist ausgeschlossen.

Nistkästen / Ansitzstangen - (FCS-Maßnahmen)

In der Gemarkung Oberursel, Flur 36 Flurstück 45/6 (Gelände BSO / Stadtwerke) sind an den Stämmen der ältesten, wenn möglich großborkigen Bäume drei Baumläuferkästen anzubringen. Weiterhin sind in dem Baumbestand 4 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm, 4 Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32 mm sowie 2 Nistkästen mit einer Einflugöffnung von 45 mm anzubringen.

In der Gemarkung Bommersheim, Flur 18, Flurstück 1171/9 und 7025/2 (Wiese und Wegeparzelle in Nähe der U-Bahnstation) sind an den vorhandenen Bäumen je ein Nistkasten mit einem Fluglochdurchmesser von 28 mm, 32 mm und 45 mm anzubringen.

In der Gemarkung Bommersheim Flur 19, Flurstück 2701 (Rebhuhnfläche) sind 3 Ansitzstangen für Greifvögel / Steinkautz anzubringen und mit Einstreumaterial (z.B. grobe Sägespäne) zu versehen.

In der Gemarkung Bommersheim, Flur 19, Flurstück 2780 (Streuobstwiese M2) ist an dem vorhandenen Obstbaum eine Steinkauz-Brutröhre aufzuhängen und mit Einstreumaterial (z.B. grobe Sägespäne) zu versehen.

Beleuchtung

Zum Schutz der lichtempfindlichen Tierarten gilt § 35 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HeNatSchG). Innerhalb der Freiflächen sind nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (down lights). Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik, Natriumdampflampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).

Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten soll für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der

Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Wiesenknopf-Ameisenbläuling

Im Jahr der Erschließung bzw. Bebauung des Plangebietes sind zur Vermeidung des Aufwuchses des Wiesenknopfes und zur Vermeidung der Eiablage des Wiesenknopf-Ameisenbläulings die Wiesen frühzeitig und regelmäßig zu mähen.

Hinweise und Empfehlungen:

Artenschutz

Eine Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht statthaft. Im Einzelfall können kostenpflichtige Befreiungen von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt werden.

Es wird empfohlen an höheren, z.B. öffentlichen, Gebäuden in der Umgebung einen Turmfalkennistkasten zu montieren.

6.9 Mit Geh- und Fahrrecht belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entlang der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein etwa 2,5 m hoher, begrünter Wall im Eigentum der Stadt Oberursel. Zur Sicherstellung seiner Instandhaltung und Grünpflege wird auf den angrenzenden Gewerbeflächen im Bereich GEE 3 eine 3 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Oberursel festgesetzt.

Die Festsetzung ermöglicht den bedarfsgerechten Zugang und die Zufahrt für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten, ohne hierfür einen eigenständigen öffentlichen Pflegeweg anlegen zu müssen. Da die Fläche ausschließlich der Erreichbarkeit des Walls für diese Arbeiten dient und keine allgemeine öffentliche Erschließungsfunktion übernimmt, ist die Sicherung über ein Geh- und Fahrrecht zweckmäßig. Die Fläche kann im privaten Eigentum verbleiben und in die Gestaltung der Gewerbegrundstücke einbezogen werden, soweit die erforderliche Zugänglichkeit und Befahrbarkeit dauerhaft gewährleistet bleiben. Gegenüber der Anlage eines gesonderten öffentlichen Pflegewegs können dadurch der Flächenbedarf sowie der Herstellungs- und Unterhaltungsaufwand reduziert werden und bei der Berechnung des Ausnutzungszahlen die betroffene Fläche mit angerechnet werden.

Rechtliche Festsetzungen:

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Oberursel sowie der von ihr Beauftragten zur Pflege, Unterhaltung und Instandsetzung des angrenzenden Walles zu belasten. Die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten sind sowohl im Nordwesten als auch im Südwesten jeweils in einer Breite von mindestens 3,0 m zu gewährleisten. Einfriedungen zwischen der mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche und dem angrenzenden Wall sind unzulässig.

6.10 Archäologischer Denkmalschutz

Im Herbst 2023 wurde das Plangebiet durch eine Magnetometerprospektion durch Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg untersucht. Im Abschlussbericht (vgl. Anlage 8) heißt es:

„… Die Ergebnisse der Magnetometerprospektion setzen sich aus modernen Strukturen, geologisch-bodenkundlichen Phänomenen und Anomalien zusammen, für die zumindest eine archäologische Deutung in Frage kommen könnte.

Die Randbereiche des Untersuchungsgeländes sind in weiten Teilen durch die angrenzende Bebauung sowie durch rezente Installationen oder Zäune beeinträchtigt. Zusammen mit mehreren Leitungsverläufen in der nordwestlichen Teilfläche fallen daher aufgrund moderner Störungen größere Teilbereiche für eine archäologische Bewertung aus. In der näheren und weiteren Umgebung solcher Störquellen ist eine archäologische Beurteilung nur ansatzweise möglich oder bleibt eingeschränkt. Am südöstlichen Ende der Messfläche kann ein Areal aufgrund eines Materialauftrages nicht bewertet werden. Zur Frankfurter Landstraße hin ist ein weiteres Areal durch Materialeinträge nur ansatzweise beurteilbar. Ungefähr im Zentrum der nordwestlichen Teilfläche ist ein rundlicher Bereich magnetischer Unruhe zu erkennen. Bei diesem dürfte es sich um eine wiederverfüllte, moderne Eingrabung handeln. Ein archäologischer Kontext kann für diese Struktur jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für einen mutmaßlichen Grabenabschnitt, der von diesem Bereich nach Nordwesten wegführt. Außerdem enthält diese Teilfläche ein rechteckig begrenztes Areal, bei dem es sich um ein ehemaliges Gartengrundstück handelt. In den Daten sind vor allem Reste der ehemaligen Umzäunung sowie einige lineare Strukturen erkennbar, die aufgrund ihrer Ausrichtung ebenfalls mit diesem Garten in Zusammenhang gebracht werden dürften. Vornehmlich in der südöstlichen Teilfläche sind zahlreiche schmale Lineamente enthalten, die als Flurrelikte zu interpretieren sind. Während es sich bei einigen eher schwach ausgebildeten Lineamenten vermutlich um ehemalige Drainagen oder Entwässerungsgräbchen handeln dürfte, ist bei einem deutlicher abgrenzbaren Exemplar, entsprechend der heutigen

Flurstückeinteilung, eine Flurstückgrenze erfasst worden. Innerhalb dieses Flurstücks sind zudem einige Lineamente erkennbar, die die aktuelle Bearbeitungsrichtung anzeigen. Weiterhin sind über die gesamte Messfläche hinweg zahlreiche Dipole (Kombinationen stark positiver und stark negativer Messwerte = weiße und schwarze Bildpunkte) zu erkennen, die durch unterschiedlich große Metallobjekte oder in Einzelfällen durch Installationen verursacht werden.

Ein Großteil des Untersuchungsgeländes weist eine leichte magnetische Unruhe auf, die durch den geologischen Untergrund hervorgerufen wird. Diese Unruhe ist für eine gewisse Einschränkung der archäologischen Bewertungsmöglichkeiten verantwortlich. Weiterhin weisen die Resultate einige rundliche, schwach positive Anomalien auf, bei denen es sich vermutlich ebenfalls um geologisch-bodenkundliche Phänomene handelt. Ein archäologischer Kontext kann für diese Anomalien jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Strukturen, die möglicherweise einen archäologischen Hintergrund besitzen, können nur mit aller gebotener Zurückhaltung ausgewiesen werden. Hierzu zählen zwei kleinere rundliche, stark positive Anomalien, bei denen es sich möglicherweise um Gruben oder Öfen handeln könnte, wobei für diese Anomalien eine moderne Ursache gleichermaßen in Frage kommen. Vergleichbares gilt für eine rundliche und eine ovale Anomalie am nordöstlichen Flächenrand, die zwar ebenfalls als Gruben angesprochen werden, aufgrund der Messwertstärke und der Nähe zur modernen Bebauung aber auch eine moderne Ursache aufweisen können. Darüber hinaus lassen sich über die gesamte Messfläche hinweg einige positive Anomalien feststellen, bei denen es sich möglicherweise ebenfalls um Gruben handeln könnte. Ein geologischer Kontext kann dabei jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Ob es sich bei der Konzentration solcher Befunde am südwestlichen Rand der Messfläche um ein siedlungsrelevantes Erscheinungsbild handelt, bleibt dabei fraglich. Vor allem für ähnliche, aber kleinere oder besonders schwach ausgeprägte Exemplare ist eine archäologische Ursache dagegen eher fraglich. Für diese kommt eine geologische Ursache ebenfalls in Frage.

Zusammenfassend kann für die Magnetometerprospektion im Bereich des Bebauungsplans Nr. 266 festgestellt werden, dass archäologische Strukturen nicht sicher nachgewiesen werden konnten. Bei den Anomalien, für die ein archäologischer Kontext zumindest möglich erscheint, kommt entweder auch eine moderne oder eine geologisch-bodenkundliche Erklärung in Frage. Beim überwiegenden Teil der detektierten Strukturen handelt es sich dagegen entweder um Relikte einer Landnutzung des vergangenen Jahrhunderts oder um rezente Flurrelikte und Leitungsverläufe.

Hinweise und Empfehlungen:

Denkmalschutz

Im Herbst 2023 wurde das Plangebiet durch eine Magnetometerprospektion untersucht. Es wurde festgestellt, dass archäologische Strukturen nicht sicher nachgewiesen werden konnten. (Näheres hierzu siehe Abschlussbericht zur Archäologisch-Geophysikalische Prospektion in Oberursel-Weißkirchen, 08.11.2023, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Stadt Oberursel unverzüglich anzuzeigen. Sämtliche Erdeingriffe bedürfen einer Genehmigung gemäß § 18 HDSchG. Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

6.11 Kampfmittel

Auf Basis der Magnetometerprospektion durch Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg wurde seitens der Tauber Explosive Management GmbH im Herbst 23 eine Auswertung bezüglich des etwaigen Vorkommens von Kampfmitteln durchgeführt (vgl. Anlage 7). Die Gutachter stellen folgendes fest:

„Die Auswertung der Messwerte ergab 84 Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft werden. Im näheren Umfeld (1,0 m Radius) und unterhalb von Schächten, Schiebern, Gullys und Leitungsverläufen konnten die Messwerte nicht auf Bombenblindgänger ausgewertet werden.

Wir empfehlen, diese 84 Anomalien durch Aufgrabung überprüfen zu lassen.

Die in der Karte eingetragenen Flächen können nach Überprüfung der Anomalien nach dem derzeitigen Stand der Technik je nach Legendensignatur zur weiteren Bearbeitung bis in eine Tiefe von 5 m u. GOK, 3 m u. GOK und 2 m u. GOK freigegeben werden. Im Bereich von nicht überprüften Anomalien empfehlen wir einen Sicherheitsradius von 3 m einzuhalten.

Bohr- und Rammarbeiten („erschütterungsintensive Tätigkeiten“) sind in der eingeschränkten Freigabe (3 m u. GOK, und 2 m u. GOK) nicht inkludiert, da diese durchaus tiefer wirken als

die erzielte Freigabetiefe. Diese Bereiche empfehlen wir Ihnen mittels Bohrlochsondierung zu untersuchen.

Alle Erdarbeiten, die tiefer als die Freigabetiefe gehen, empfehlen wir Ihnen durch eine Munitionsfachkraft oder eine Zweitsondierung nach Voraushub absichern zu lassen.

Die in der Messfeldkarte als „keine Arbeitsfreigabe“ gekennzeichneten Flächen können aufgrund von ferromagnetischen Störeinflüssen nicht fachgerecht auf kampfmittelrelevante Anomalien ausgewertet werden. Hier empfehlen wir baubegleitende Maßnahmen, soweit erdeingreifende Arbeiten in diesem Bereich geplant sind.

Alle vom Auftragnehmer freigegebenen Flächen werden in die Datenbank KMIS-R des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt eingegeben.

Hinweise und Empfehlungen:

Kampfmitteluntersuchung
Im Herbst 2023 wurde das Plangebiet durch eine Magnetometerprospektion untersucht. Der Gutachter empfiehlt die 84 gefundenen Anomalien durch Aufgrabungen überprüfen zu lassen sowie für Bereiche, für die ferromagnetische Störeinflüsse vorlagen und nicht näher ausgewertet werden konnten, baubegleitende Maßnahmen durchzuführen (Näheres hierzu siehe Geophysikalischer Bericht BV Oberursel, VDE e.V. Campus, 23.11.2023, Tauber Explosive Management GmbH und Co.KG, Weiterstadt).

6.12 Wasserschutzgebiete

Das nordöstliche Plangebiet (Freizeitgärten) befindet sich in der Schutzzone III A eines Wasserschutzgebietes.

Das südwestliche Plangebiet (Gewerbegebietsflächen) sowie die Frankfurter Landstraße südlich der Einmündung in den Wirtschaftsweg einschließlich der angrenzenden Grünflächen liegen innerhalb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone III B (WSG-ID: 412-005) für das Pumpwerk Praunheim II der Hessenwasser GmbH. Die Wasserschutzgebiete sind als nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan gekennzeichnet; zudem wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Hinweise- und Empfehlungen:

Wasserschutzgebiet

Die von den Freizeitgärten, Ausgleichsflächen MI 1 MI 2 und dem Wirtschaftsweg betroffenen Flächen liegen im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIA (WSG-ID: 434-034) für die Gewinnungsanlage Brunnen I, II, III, IV und VII Riedwiese, Brunnen V Gnade Gottes, Brunnen VI Wallstraße, Brunnen I, III und V Haidtränktal, Brunnen II Maßenborntal, Brunnen IV Hanswagnersborn und Pumpwerk Hohemark Schacht I + IV der Stadt Oberursel. Die Schutzgebietsverordnung vom 23.09. 1988 (StAnz.42/1988, S. 2342 ff) und die Änderungsverordnung vom 13.03.2017 (StAnz. 16/2017, S. 450 ff.) sind zu beachten.

Die Gewerbegebietsflächen, die Frankfurter-Straße südlich der Einmündung in den Wirtschaftsweg nebst den Grünflächen liegen im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIB (WSG-ID: 412-005) für das Pumpwerk Praunheim II Hessenwasser. Bei Rückfragen bezüglich des geplanten WSG bittet das RPDA, Abteilung IV/F Dezernat 41.2 – Grundwasser, Bodenschutz, Obst, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main um Kontaktaufnahme.

6.13 Sonstige Hinweise und Empfehlungen

Weiterhin sind, zumeist auf Anregung der Behördenstellungnahmen, bezüglich des Bodenschutzes, dem Umgang mit Oberboden, des Abstands von Bäumen zu Leitungen sowie der Beeinträchtigung von Bewuchs bei Baumaßnahmen Hinweise in den Bebauungsplan sowie auf die Gestaltungssatzung zur Klimaanpassung aufgenommen.

Hinweise und Empfehlungen:

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz bzw. die Untere Bodenschutzbehörde des Hochtaunuskreises zu informieren.

Oberboden

Der Oberboden ist gesondert zu schützen. Zur Behandlung gilt die DIN 18915 und DIN 19731. Der Oberboden ist getrennt vom Mineralboden abzuschieben und ordnungsgemäß zwischenzulagern. Erfolgt die Mietenlagerung über einen längeren Zeitraum als 3 Monate, ist eine Zwischenbegrünung der Mieten mit Leguminosen abzusichern. Zum Schutz des Oberbodens ist dieser gemäß DIN 18915, Blatt 3 vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und fachgerecht einzubauen.

Abstand von Bäumen zu den Leitungen

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand gemäß den Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen und Kanälen einzuhalten. Bei Unterschreitung sind die Kabel, Leitungen und Kanäle vor schädlichen Wurzeleinwirkungen mit einem geeigneten Wurzelschutz zu schützen.

Beeinträchtigungen von Bewuchs bei Baumaßnahmen

Bei Baumaßnahmen sind vorhandene und zu erhaltende Bäume und Sträucher gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt insbesondere auch für den Bewuchs angrenzender, außerhalb des Plangebietes befindlicher Grundstücksflächen.

Gestaltungssatzung zur Klimaanpassung

Auf die Satzung über Gestaltungssatzung zur Klimaanpassung im Siedlungsbereich der Stadt Oberursel (Taunus) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Eine Bilanzierung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der Kompensationsverordnung (KV vom 01.09.2005, GVBl. I S. 624, zuletzt geändert am 22.09.2015, GVBl. S. 339, 340). Als Grundlage der Bilanzierung werden im Überschneidungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 277 „Südliche Riedwiese“ die rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 B „Gablonzer Straße“ sowie des Bebauungsplanes Nr. 213 „Einzelhandel an der Frankfurter Landstraße“ herangezogen. Der aus dem Jahr 1988 stammende Bebauungsplan Nr. 36 B stellt die Flächennutzungen nur teilweise dar, sodass insoweit auf den zugehörigen Grünordnungsplan abgestellt wird. Eine Besonderheit betrifft den südwestlichen Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 B, für den keine Aussagen zu den geplanten Nutzungen getroffen werden. Für diesen Bereich bildet die vorhandene Realnutzung die Bilanzierungsgrundlage.

Bezüglich der Bestandsbewertung wird beim Biotoptyp 6.350 (Wiese) ein um vier Wertpunkte erhöhter Biotopwert angesetzt, da ca. 25 % der Fläche höherwertig einzustufen ist. Weiterhin erfolgt eine Zusatzbewertung für das Schutzgut Boden aufgrund einer hohen Ertragsmesszahl von 64.

Der Bebauungsplan setzt nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Obergrenzen der Versiegelung für Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen sowie unterirdische bauliche Anlagen fest, sodass sich ein genaues Bild der möglichen Versiegelung ergibt. Von besonderer Bedeutung sind auch die Festsetzungen zur Dachbegrünung (mind. 80 % der Dachflächen) sowie zur Sammlung des Dachniederschlagswassers in Zisternen und dessen Nutzung für die Gartenbewässerung und als Brauchwasser.

Bezüglich des geplanten Biotoptyps 2.400 „Heckenanpflanzung – CEF-Maßnahme“ erfolgt eine Zusatzbewertung gemäß Kompensationsverordnung, Zusatzbewertung Pkt. 2.2.2 um einen Punkt für die Schaffung eines Vernetzungsbausteins im Biotopverbund. Aufgrund der ansonsten durch ackerbaulichen Nutzung geprägten Umgebung stellt dies ein Vernetzungsbaustein zu der in ca. 250 m entfernten in nordöstlich Richtung liegende Heckenstruktur dar.

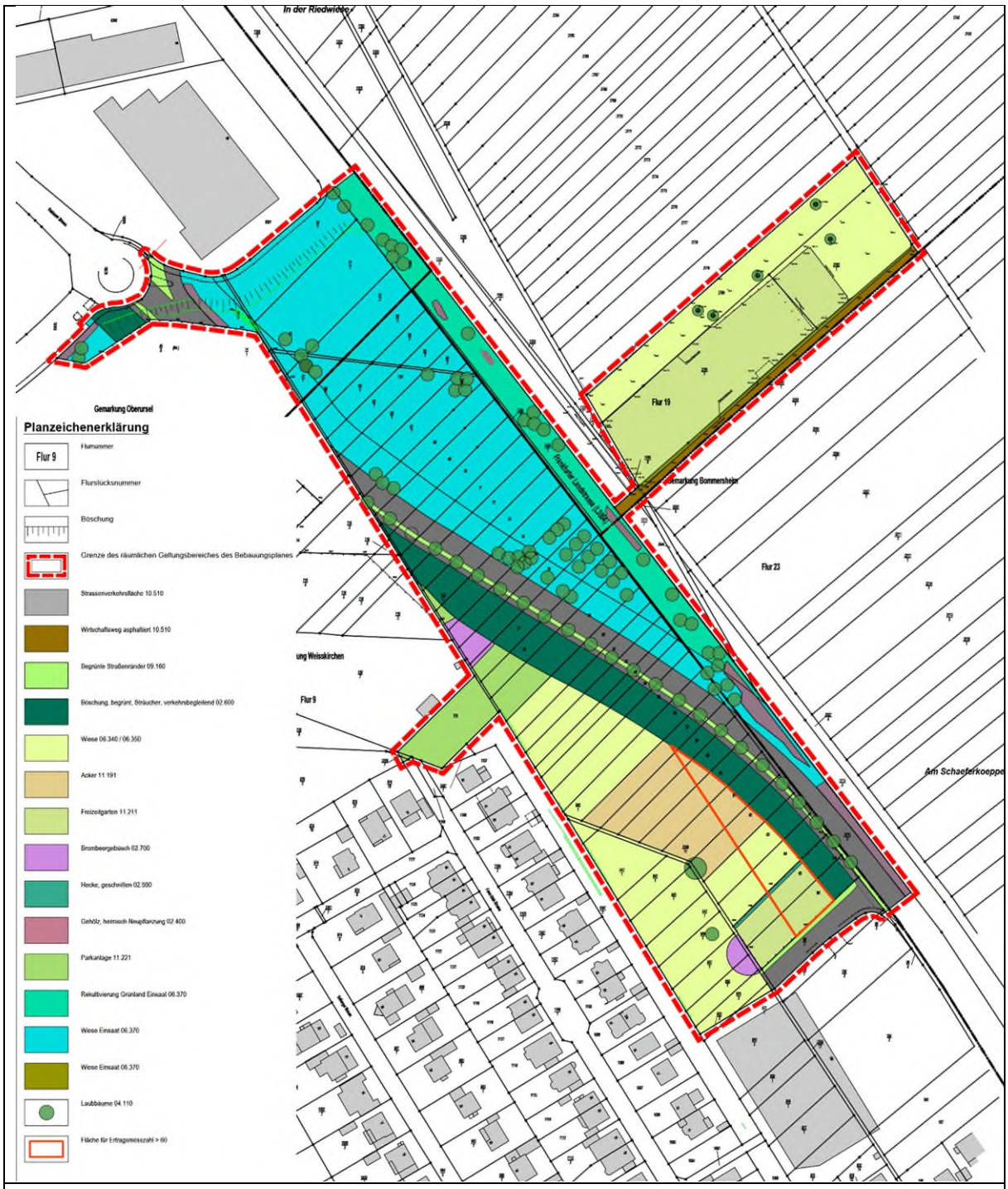


Abb. 9: Bilanzierungsgrundlage nach der Hessischen Kompensationsverordnung, Planergruppe ASL, Juli 2026 ergänzt November 2026

Bilanz

Bestand					
Geltungsbreich Teilfläche A (Gewerbe)					
		Biotoptyp	**Fläche**	**Pkt.**	**Biotopwert**
Straßenverkehrsfläche asphaltiert		10.510	4.815	3	14.445
Begrünte Straßenränder		9.160	861	13	11.193
Böschung begrünt, Sträucher verkehrsbegleitend		2.600	4.262	20	85.240
Wiese*		6.350	6.765	25	169.125
Acker		11.191	2.560	16	40.960
Freizeitgarten		11.211	970	19	18.430
Brombeergebüsch		2.700	417	27	11.259
Hecke geschnitten		2.500	64	20	1.280
Gehölz heimisch Neupflanzung		2.400	775	27	20.925
Parkanlage		11.221	1.570	14	21.980
Rekultivierung Grünland Einsaat		6.370	3.500	25	87.500
Wiese Einsaat		6.370	14.795	25	369.875
Zusatzbewertung für Boden ** (Ertragsmesszahl = 64)			1.518	3	4.554
Laubbäume** 83 Stück je 3 m²		4.110	249	34	8.466
Gesamtsumme			**41.354**		**865.232**

* Wert plus 4 Punkte da ca. 25 % der Fläche höherwertig

** zählt nicht in die Summenbildung der Fläche

Rechtsplan					
	%	Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Verkehrsflächen			**11.267**		
Straßenverkehrsfläche (einschl. Gehwege und Parkstreifen)		10.510	9.790	3	29.370
Mischverkehrsfläche (Zufahrt Tennisverein)		10.510	202	3	606
Fuß- und Radweg		10.520	1.259	3	3.777
Wirtschaftsweg		10.520	16	3	48
Grünflächen			**2.890**		
Verkehrsbegleitgrün Frankfurter Landstraße		11.221	1.084	14	15.176
Verkehrsbegleitgrün Ludwig-Erhard-Straße (A3)		2.600	962	20	19.240
Grünfläche am Radweganschluss (E1)		11.211	844	19	16.036
Flächen für die Versorgung			**36**		
Trafostation		10.510	36	3	108
Gewerbegebiete			**27.161**		
Plangebiet GE$_E$ 1			14013		
Plangebiet GE$_E$ 2			7.381		
Plangebiet GE$_E$ 3			5.767		
max. Ausnutzung Gebäudeflächen	***60%***		***16.297***		
> Dachfläche mit Regenversickerung Gartenbewäss	20%	10.715	3.259	6	19.556
> Dachfläche extensive Dachbegrünung	80%	10.720	13.037	19	247.708
Freifläche	***40%***		***10.864***		
> davon begrünt	*50%*	11.221	5.432	14	76.051
> davon versiegelt ohne Regenversickerung	*50%*	10.710	5.432	3	16.297
Laubbäume** 26 Stück je 3 m²		4.110	78	34	2.652
Gesamtsumme			**41.354**		**446.625**

Biotopwertdifferenz	**-418.607**

Zunächst errechnet sich eine Punktwertdifferenz von 418.607 Pkt.

Innerhalb des Plangebietes können die erforderlichen CEF-Maßnahmen im östlichen Teil des Geltungsbereiches durchgeführt werden. Diese Flächen östlich der Frankfurter Landstraße einschließlich der Freizeitgärten ergeben in der Bilanz folgendes Ergebnis:

Geltungsbereich Teilfläche B
(Sondergebiet Freizeitgärten und interne Ausgleichsfläche)

Bestand

		Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Feldweg Asphalt		10.530	586	3	1.758
Wiesensaum am Feldweg		9.151	235	29	6.815
Wiese****		6.350	3.693	23	84.939
Freizeitgarten		11.211	3.967	19	75.373
Laubbäume**		4.110	98	34	3.332
Gesamtsumme			**8.481**		**172.217**

Planung

		Biotoptyp	Fläche	Pkt.	Biotopwert
Feldweg Asphalt		10.530	586	3	1.758
Wiesensaum am Feldweg		9.151	235	29	6.815
Neuanlage Hecke inkl. Bäume (M1) zusätzlich Funktion Vernetzung und Landschaftsbild***		2.400	1.200	28	33.600
Entwicklung Streuobstwiese		6.340	509	35	17.815
Freizeitgarten Bestand (E1)		11.211	4.118	19	78.242
Freizeitgärten Neu A1		11.211	1.833	19	34.827
Laubbäume**		4.110	98	34	3.332
Gesamtsumme			**8.481**		**176.389**

Biotopwertdifferenz	**4.172**

** zählt nicht in die Summenbildung der Fläche

*** 1 Pkt. für Baustein Biotopvernetzung

**** Wert plus 2 Punkte da ca. 20 % der Fläche höherwertig

Biotopwertdifferenz insgesamt	**-414.435**

Das Punktedefizit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt somit. 414.435 Punkte.

Der Ausgleich erfolgt maßgeblich über die Stilllegung von Flächen im Stadtwald.

Externe Ausgleichsfläche - Ökokonto der Stadt Oberursel Maßnahmen. Nr.5 - Franzoseneck					
Bestand					
	%	**Biotoptyp**	**Fläche**	**Pkt.**	**Biotopwert**
Laubmischwald, stark forstlich geprägt	100%		59.205	33	1.953.765
Gesamtsumme			**59.205**		**1.953.765**

Planung					
	%	**Biotoptyp**	**Fläche**	**Pkt.**	**Biotopwert**
Laubmischwald, ohne forstliche Nutzung	100%		59.205	40	2.368.200
Gesamtsumme			**59.205**		**2.368.200**

Biotopwertdifferenz	**414.435**

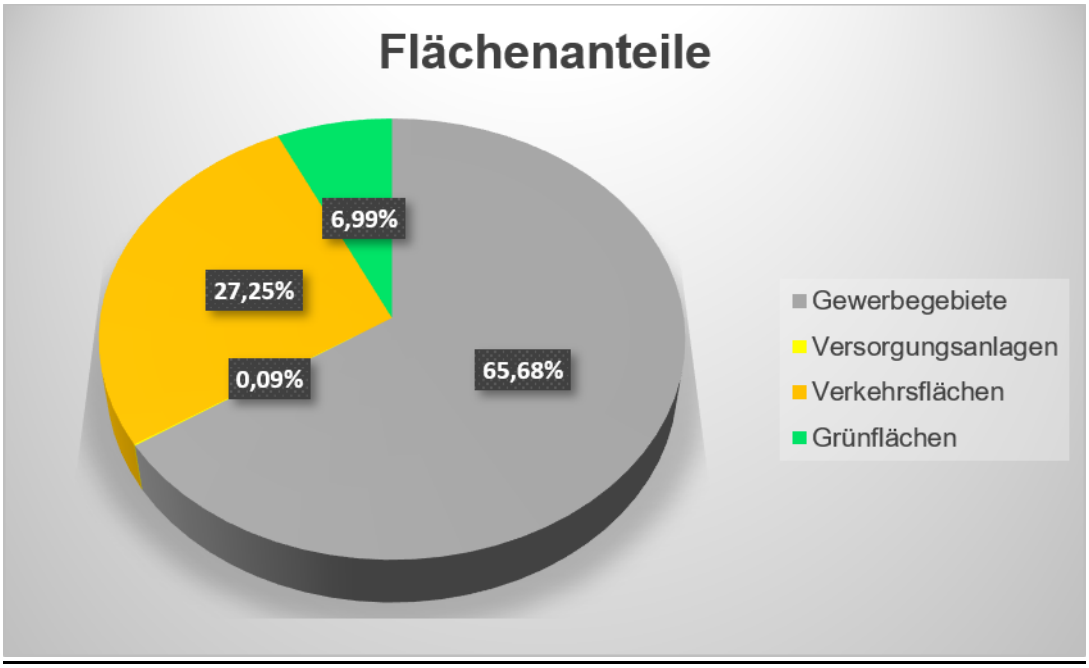
Biotopwertdifferenz gesamt	**0**

Dem Bebauungsplan Nr. 266 „Südliche Riedwiese“ werden hierfür Flächen der Maßnahme 5 des städtischen Ökokontos der Stadt Oberursel zugeordnet. Die Maßnahme umfasst die Flächenstilllegung von Waldflächen im Stadtwald Oberursel, Abteilung 22A („Franzoseneck“).

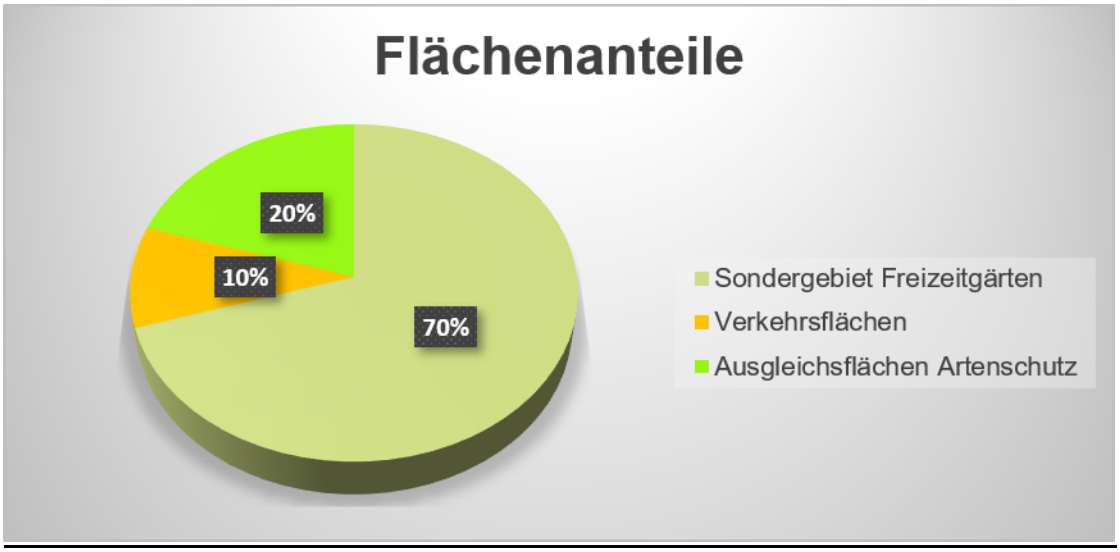
Für den vollständigen Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs werden 59.205 m² Ökokontofläche, diese entspricht knapp 90 % der Gesamtflächen, in Anspruch genommen. Daraus ergibt sich eine Biotopwertaufwertung von insgesamt 414.435 Biotopwertpunkten.

8. Städtebauliche Planstatistik

Gewerbegebiet Teilfläche A		
	Teilfläche	Gesamtfläche
Gewerbegebiete		**27.161**
Gewerbegebiet GE1	14.013	
Gewerbegebiet GE2	7.381	
Gewerbegebiet GE3	5.767	
Versorgungsanlagen		**36**
Trafostation	36	
Verkehrsflächen		**11.267**
Straßenverkehrsflächen	9.790	
Mischverkehrsfläche (Zuweg Tennisverein)	202	
Fuß- und Radwege	1.259	
Wirtschaftsweg	16	
Grünflächen		**2.890**
Verkehrsbegleitgrün Frankfurter Landstraße	1.084	
Verkehrsbegleitgrün Ludwig-Erhard-Straße	962	
Grünfläche am Radweganschluss	844	
Summe	41.354	**41.354**



Freizeitgärten / Ausgleich Teilfläche B		
	Teilfläche	Gesamtfläche
Sondergebiet Freizeitgärten		**5.951**
Freizeitgärten Bestand	4.118	
Freizeitgärten Planung	1.833	
Verkehrsflächen		**821**
Wirtschaftsweg (mit Saum)	821	
Ausgleichsflächen Artenschutz		**1.709**
Neuanlage Hecke	1.163	
Entwicklung Streuobstwiese	546	
Summe	8.481	**8.481**



Literaturverweise:

(Lit. 1) Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Herausgeber, Regierungspräsidium Darmstadt

(Lit. 2) Geofachanwendungen (WebGIS), Herausgeber: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden