

Stadt Oberursel (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“



Begründung

Entwurf, 25.09.2025

Stadt Oberursel (Taunus)

Bebauungsplan Nr. 22 D
„An der Billwiese 22-32“

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Oberursel
(Taunus)
Stand: 25.09.2025

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Inhalt

A Begründung	5
1 Anlass und Aufgabenstellung	5
1.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
1.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung	5
2 Lage und Abgrenzung	6
3 Übergeordnete Planungsebene	7
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
4 Verfahrensablauf	8
5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen	8
5.1 Bestehende Bebauungspläne	8
5.2 Stellplatzsatzung	10
5.3 Klimaanpassungskonzept	11
6 Bestandsdarstellung und Bewertung	13
6.1 Städtebauliche Situation	13
6.2 Verkehrliche Erschließung	15
6.3 Landschaftliche Situation	16
7 Planungsrechtliche Festsetzungen	16
7.1 Art der baulichen Nutzung	16
7.2 Maß der baulichen Nutzung	16
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
7.4 Nebenanlagen	18
7.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	18
7.6 Verkehrsflächen	18
7.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	18
7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA	20
7.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen	21
7.9.1 Passiver Schallschutz	21
7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	22
8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
8.1 Dachausbildung	22
8.2 Einfriedungen	22
9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	22
9.1 Verwertung von Niederschlagswasser	22
10 Belange des Umweltschutzes	23
10.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	23
10.2 Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	29
10.3 Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	29
10.4 Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	29
10.5 Auswirkungen auf Klima und Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	31
10.6 Auswirkungen auf die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	32
10.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	33
10.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	34

10.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	34
10.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).....	34
10.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	35
10.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	35
10.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB).....	35
10.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	35
10.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).....	35
10.16 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).....	35
11 Bodengutachten	36
11.1 Geologische Situation.....	36
11.2 Baugrunduntersuchung.....	36
11.3 Baugrundbeschreibung.....	36
11.4 Hydrogeologische Situation	37
11.5 Abdichtung von erdberührenden Bauteilen nach DIN 18533:.....	38
11.6 Baugrundbeurteilung mir Gründungsvorschlag	38
12 Schallschutz.....	39
13 Ver- und Entsorgung	40
13.1 Trink- und Löschwasserversorgung	40
13.2 Abwasserentsorgung, Regenmanagement	40
14 Verkehr	41
B Verzeichnisse.....	42
1 Abbildungen.....	42
2 Tabellen.....	43
3 Quellenverzeichnis	43

A Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Angesichts der bestehenden Wohnungsknappheit in Oberursel (Taunus) besteht ein dringender Bedarf an neuem Wohnraum. Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Mehrfamilienhausbebauung mit ca. 80 Wohnungen im Plangebiet geschaffen werden. Dabei sollen innerhalb des Plangebietes sechs Wohngebäude entstehen. 30 % der Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen (ca. 25 Wohnungen) hergestellt werden. Es ist ein Wohnungsmix aus vorwiegend Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen geplant.

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22, welcher jedoch hinsichtlich seiner Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise nicht mehr den Vorstellungen eines zeitgemäßen Wohngebietes mit einer angemessenen städtebaulichen Dichte entspricht. Die Schaffung von sechs Mehrfamilienhäusern mit dem geplanten Umfang an Wohneinheiten ist auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulässig. Daher ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Wohngebietes zu schaffen.

1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers mit sechs Mehrfamilienhäusern und insgesamt ca. 80 Wohnungen geschaffen werden. Bei den Gebäuden handelt es sich um Geschoßwohnungsbauten mit drei Vollgeschoßen zzgl. Staffelgeschoss, Balkonen und/oder Terrassen. Die Dachflächen sind als Flachdächer mit Retentions-Gründächern in der Kombination mit Photovoltaikanlagen geplant. Das Grundstück ist im Bestand unbebaut und steht unmittelbar für die Entwicklung der Wohnbebauung zur Verfügung.

Das neue Wohnquartier soll von Norden über eine zu errichtende Verlängerung des Ausbaus der Straße „An der Billwiese“ erschlossen werden. Darüber hinaus ist eine Fußwegeverbindung zur südwestlich gelegenen Neubausiedlung vorgesehen, die durch den Bebauungsplan Nr. 22 B „Erich-Ollenhauer-Straße 29–35“ geregelt ist. Entlang dieses Weges soll zudem ein privater Spielplatz entstehen.

Der überwiegende Anteil der privaten Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Einfahrt sich im Bereich der Straße „An der Billwiese“ befindet. Zusätzlich sind oberirdische Besucherstellplätze sowie oberirdische Fahrradabstellanlagen innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

1.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung besteht neben dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Durchgrünung des geplanten Wohngebietes. Die Eingriffe in das Lokalklima sowie den Boden- und Wasserhaushalt sollen durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung, Tiefgaragenbegrünung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen sowie weiteren Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser) ebenfalls minimiert werden.



Abbildung 1: Bebauungskonzept „Wohnen an der Billwiese“ (unverbindlicher Planungsstand, Stand: 17.03.2025) Quelle: Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, Kassel

2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 7.609 m² (0,76 ha, siehe Abbildung 2) und liegt nördlich des Stadtzentrums von Oberursel (Taunus) am Rande des bestehenden Wohngebietes. Nördlich des Plangebietes schließen sich Kleingartenflächen mit dahinterliegenden Grün- und Ackerflächen am Ortsrand an. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Parkplatz eines angrenzenden Vertriebsdienstleisters, welcher im Bestand durch Grünstrukturen abgeschirmt wird. Südlich sowie östlich/nordöstlich des Plangebietes befinden sich bestehende Wohnnutzungen.

Für die Wohnbebauung vorgesehen sind die Flurstücke 3283/1, 3309/3, 3309/5 und 3309/6 in der Flur 45 der Gemarkung Oberursel. Zudem wird das Flurstück 8919/8 in der Flur 45 der Gemarkung Oberursel (derzeit Fuß- und Radweg „An der Billwiese“) in den Geltungsbereich einbezogen, das für die Erschließung des Plangebietes erforderlich ist.

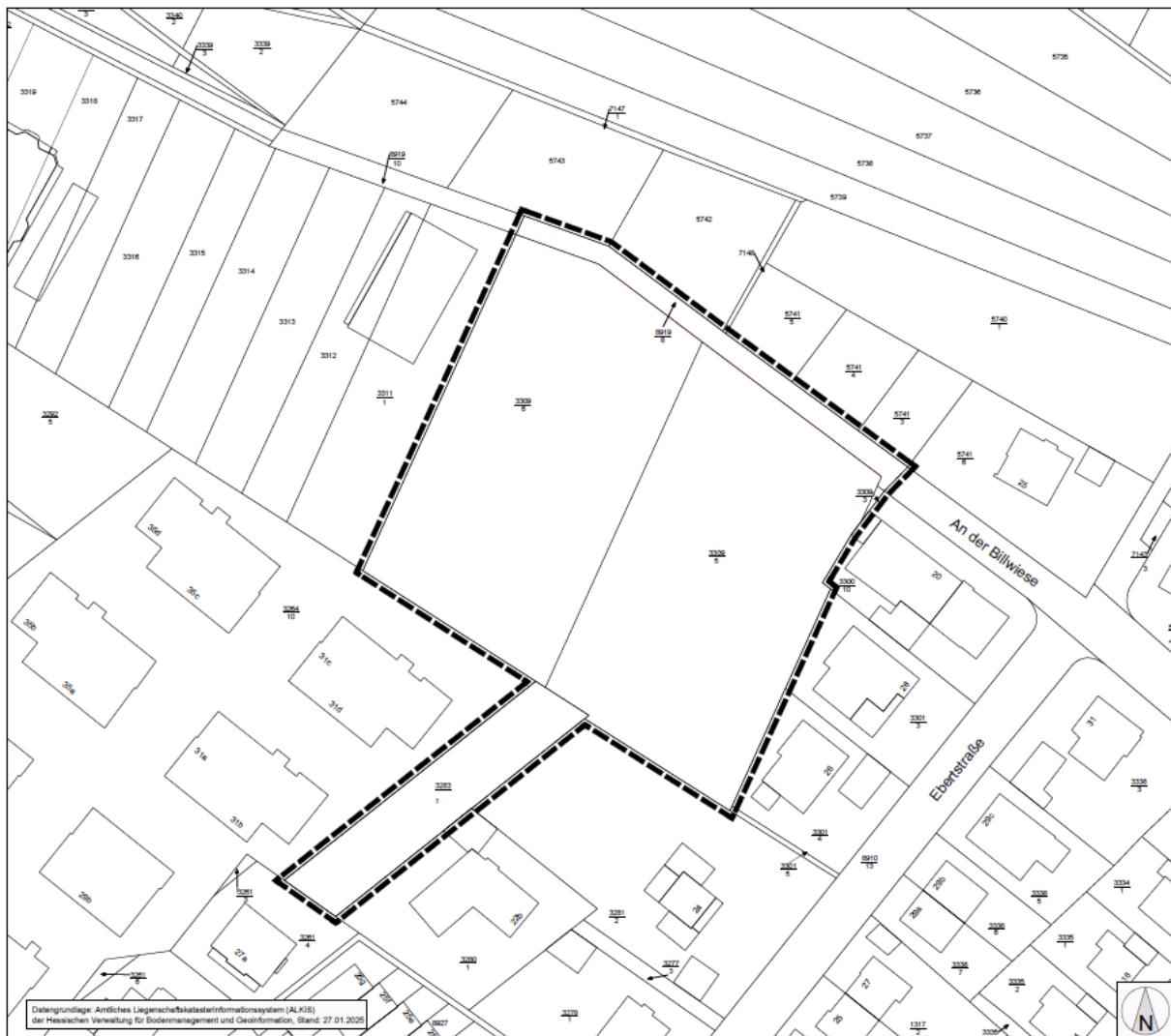


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“

3 Übergeordnete Planungsebene

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Oberursel (Taunus) als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Eine wichtige Funktion haben die Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohnbereich.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche, Bestand ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht damit den Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

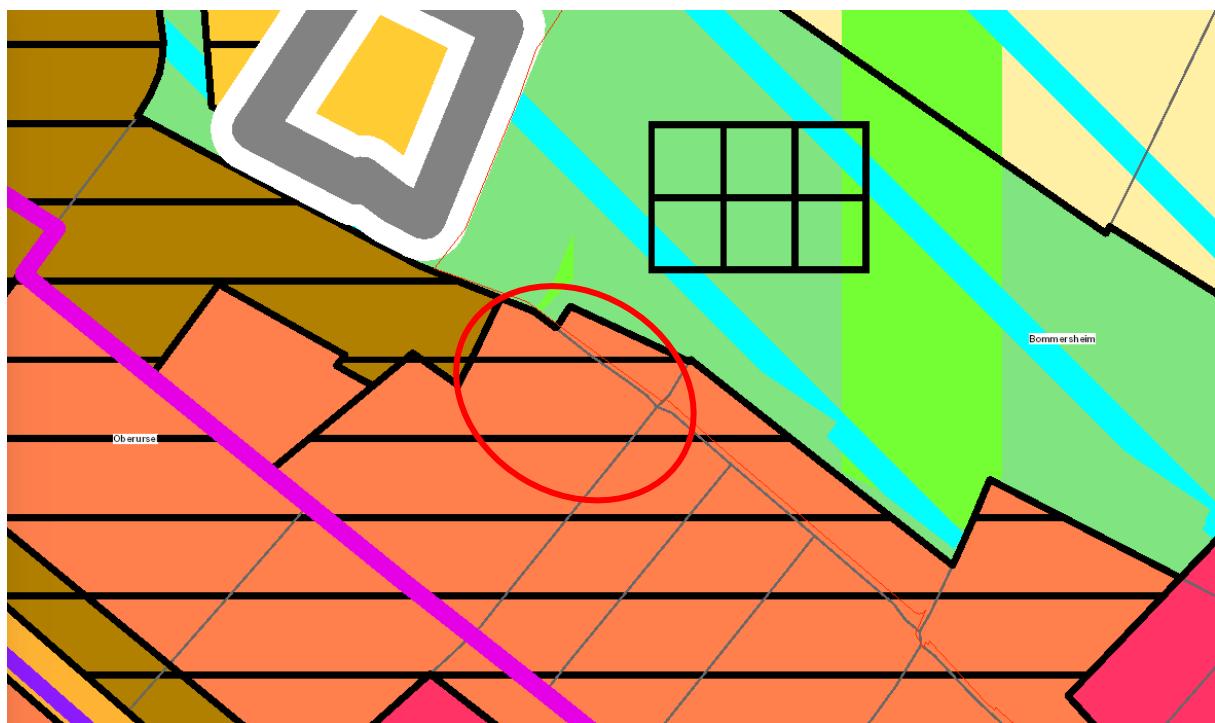


Abbildung 3: Lage des Plangebietes im Regionalen Flächennutzungsplan 2010

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat in ihrer Sitzung am 29.06.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 7.583 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen

5.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtkräftigen Bebauungsplans Nr. 22 aus dem Jahr 1998. Dieser setzt für den Bereich des Plangebietes Allgemeine Wohngebiete mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 sowie Geschossflächenzahlen von 0,5 bzw. 0,6 fest. Im Westen des Plangebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Osten ist die offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin ist die Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen geregelt. Für die umliegenden Grundstücke sind vergleichbare Regelungen getroffen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 22 entspricht hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Bauweise nicht den heutigen Entwicklungsvorstellungen für das Wohngebiet.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22, Plangebiet rot umrandet

Unmittelbar südwestlich an der Plangebiet angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 B „Erich-Ollenhauser-Straße 29-35“ aus dem Jahr 2021. Dieser setzt Wohngebäude mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 sowie die offene Bauweise mit bis zu drei Vollgeschossen fest. Ebenso sind private Straßenverkehrsflächen sowie Pflanzgebote über den Bebauungsplan Nr. 22 B geregelt.



Abbildung 5: Bebauungsplans Nr. 22 B „Erich-Ollenhauser-Straße 29-35“

5.2 Stellplatzsatzung

Für die Stadt Oberursel (Taunus) besteht eine am 23.05.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Stellplatzsatzung. Ziel dieser Satzung ist es, den Flächenverbrauch bei der Stellplatzherstellung zu verringern und den ruhenden Verkehr im Straßenraum sowie die Baukosten zu reduzieren. Die Satzung besagt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden. Des Weiteren sind auch Fahrradabstellplätze in solcher Zahl zu errichten, dass sie für die ordnungsmäßige Nutzung der Anlagen ausreicht.

Da die Nähe zu ÖPNV-Haltestellen das Mobilitätsverhalten der Menschen beeinflusst, wurde im Rahmen der Bearbeitung der Stellplatzsatzung das Stadtgebiet Oberursel (Taunus) auch hinsichtlich der Erreichbarkeit von ÖPNV-Haltestellen untersucht und in verschiedene Zonen unterteilt. Ziel ist es, so die reale Erschließungsqualität im ÖPNV sichtbar zu machen und Bereiche zu identifizieren, in denen die Anzahl herzustellender Stellplätze verringert werden kann. Die bestehenden und geplanten Bauflächen des Plangebietes liegen auf Grund der vergleichsweise großen Entfernung zu den nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen in der Zone III (siehe Abbildung 6). In der Zone III verringert sich die Stellplatzherstellung um 5 %. Des Weiteren können bis zu fünfzehn Prozent der notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge durch Fahrradabstellplätze ersetzt werden. Die Herstellungspflicht für notwendige Stellplätze kann außerdem zu maximal 30 % ohne Zahlung eines Ablösebetrags ausgesetzt werden, wenn ein qualifiziertes Mobilitätskonzept mit dem Bauantrag vorgelegt wird.



Abbildung 6: Zonen der Stellplatzsatzung Oberursel (Taunus) (Auszug)

5.3 Klimaanpassungskonzept

Die Stadt Oberursel (Taunus) hat für das Stadtgebiet ein umfangreiches Klimaanpassungskonzept entwickelt, welches am 28.09.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Das Konzept beinhaltet konkrete Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Dabei werden Themen wie Hitzeperioden, Starkregen, Hochwasserschutz, Trinkwasser- und Regenwassermanagement sowie die Auswirkung von Stürmen und der Störung der Kaltluftproduktion behandelt.

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Oberursel umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen, die in acht Kategorien unterteilt sind. Auf praktischer Ebene beinhalten die Maßnahmen unter anderem die bauliche Gestaltung von Gebäuden mit klimaangepassten Materialien und Wärmedämmung, die Verbesserung der Luftzirkulation im urbanen Raum sowie die Schaffung von Grünflächen und die Entsiegelung von Böden. Diese Maßnahmen sollen das Klima mildern und die Aufenthaltsqualität in der Stadt erhöhen. Zusätzlich wird die Information und Sensibilisierung der Bürger sowie die strukturelle Verankerung der Klimaanpassung durch eine zentrale Koordinationsstelle gefördert. Politische Entscheidungen und strategische Planungen, wie die Entwicklung eines Hitzeaktionsplans und die Einführung eines Monitoringsystems, stellen sicher, dass die Klimaanpassung langfristig erfolgreich umgesetzt wird.

Bestandteil des Klimaanpassungskonzepts ist unter anderem eine Gefährdungs- und Schadenspotentialanalyse, durch die eine Risikoabschätzung für den Fall eines Starkregenereignisses vorzunehmen ist. Die Schadenspotentialkarte bewertet dabei die möglichen Schäden durch starkregenbedingte Überflutungen. Für die östlich und südlich an das Plangebiet

angrenzende Bebauung wird das Schadenspotential als mäßig eingestuft (siehe Abbildung 7). Die westlich liegenden Gebäude haben dagegen ein hohes Schadenspotential.



Abbildung 7: Schadenspotentialkarte Klimaanpassungskonzept Oberursel (Taunus)

Die Karte zur Gefährdungsanalyse zeigt unter anderem, wo es im Falle eines Starkregenereignisses zu Überflutungen kommen kann und wie tief diese Überflutungen ausfallen können. Innerhalb des Plangebietes kann es demnach insbesondere im Süden zu leichten Überflutungen mit einer maximalen Überflutungstiefe von 5 – 10 cm bzw. stellenweise von 10 – 30 cm kommen (siehe Abbildung 8).

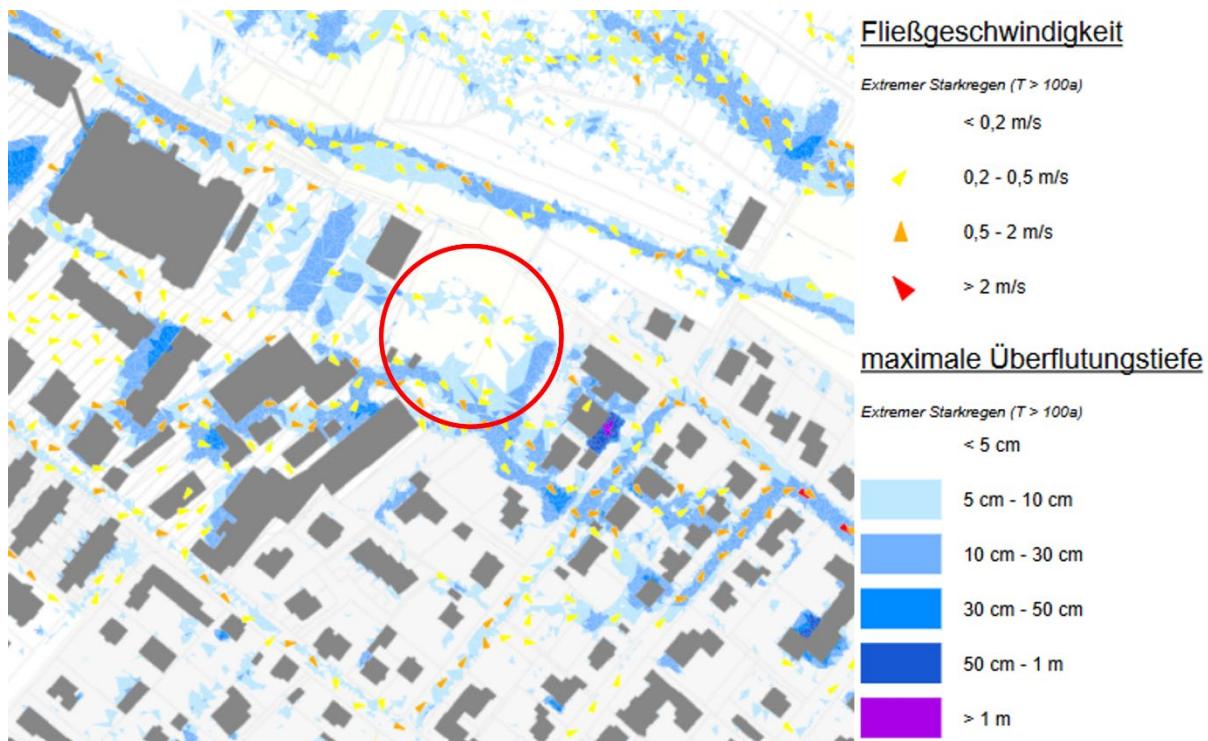


Abbildung 8: Karte zur Gefährdungsanalyse Klimaanpassungskonzept Oberursel (Taunus)

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Oberursel (Taunus) unmittelbar südwestlich des Autobahnanschlusses „Oberursel Nord“. Es handelt sich um eine zusammenhängende Freifläche, die im Osten, Süden und Südwesten an ein Wohngebiet angrenzt (siehe Abbildung 9, Abbildung 10 und Abbildung 11). Dieses zeichnet sich durch eine Mischung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern aus, die überwiegend in offener Bauweise errichtet wurden und von Gartenflächen umgeben sind.

Südwestlich grenzt das Plangebiet an ein durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH errichtetes Neubaugebiet mit acht Mehrfamilienhäusern an (siehe Abbildung 12). Die acht neu errichteten Punkthäuser sind durch einen weitläufigen grünen Innenhof miteinander verbunden. Es ist geplant, das Plangebiet im Süden mit einem Fußgängerweg an das Neubaugebiet der Firma Wüstenrot anzubinden.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz, der zu dem Bürogebäude des Vertriebsdienstleisters ALH Gruppe gehört. Nördlich des Plangebietes grenzt ein Wiesenstreifen an, hinter dem eine Kleingartenanlage sowie Grün- und Ackerflächen folgen (siehe Abbildung 13). Zudem befindet sich ca. 300 Meter nordwestlich des Plangebietes eine Tennisanlage.

Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus einer Wiesenfläche.



Abbildung 9: Plangebiet mit Blick in Richtung des südlich gelegenen Wüstenrot-Areals (links), Plangebiet mit angrenzendem Wohngebiet im Osten (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 10: Plangebiet mit Blick in Richtung Norden (links), Östlich an das Plangebiet angrenzendes Wohngebäude (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 11: An das Plangebiet im Osten angrenzendes Wohngebiet Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 12: Neubaugebiet der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH nördlich des Plangebietes, Grenze des Wüstenrot-Areals zum Plangebiet (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH



Abbildung 13: Nördlich des Plangebietes verlaufender Fußgängerweg mit angrenzenden Wiesenstreifen
Quelle: Planergruppe ROB GmbH

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich gelegene Straße "An der Billwiese", im Bestand ein Fußgängerweg, der für das Vorhaben entsprechend weiter ausgebaut werden soll (siehe Abbildung 14).

Etwa 430 m südöstlich des Plangebietes liegt die Bushaltestelle „Oberursel Philipp-Reis-Straße“, welche von den Buslinien 42 (Weiskirchen Ost – Oberursel (Taunus) Hauptfriedhof) und 49 (Weiskirchen Ost – Stierstadt IGS) angefahren wird. Zudem befindet sich 650 m westlich des Plangebietes die U-Bahn Station „Lahnstraße“, welche von der U-Bahnlinie U3 (Frankfurt (Main) Südbahnhof – Oberursel Hohemark) angefahren wird.



Abbildung 14: nördlich des Plangebietes verlaufender Fußgängerweg Quelle: Planergruppe ROB

6.3 Landschaftliche Situation

Das gesamte Plangebiet wurde im Winter 2024 vollständig von jungen Bäumen, Sträuchern und Brombeerhecken befreit. Innerhalb des Plangebietes sind derzeit noch sechs größere Laubbäume und ein mehrstämmiger Haselstrauch zu finden. Bei den Bäumen handelt es sich um drei Wildkirschen, einen Ahorn, eine mehrstämmige Weide und einen Obstbaum. Die Gehölze müssen für die geplante Bebauung der Fläche gerodet werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftig geplanten Nutzung entsprechend wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich prinzipiell an dem Nutzungs-katalog des § 4 BauNVO. Zur Sicherung der Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes als nicht zulässig festgesetzt. Ziel ist es, die Wohnruhe und das nachbarschaftliche Wohnumfeld zu erhalten sowie einer potenziellen Umnutzung von Wohnraum für kurzfristige Übernachtungszwecke entgegenzuwirken. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in dem Allgemeinen Wohngebiet ebenfalls als nicht zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen potentiellen Emissionen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes. Um neben dem Wohnen zukünftig auch ergänzende Nutzungen zulassen zu können, wird eine Allgemeines Wohngebiet und kein Reines Wohngebiet festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO gebildet.

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie der Zahl der Vollgeschosse von 3. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche städtebauliche Dichte im Plangebiet planungsrechtlich gesteuert werden. Der Planung des Baugebietes wird ein Maß der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt, das sich an einer verdichteten Bebauung zur Schaffung von Wohnraum orientiert und das sich in die nähere Umgebung einfügt.

Die zulässige Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich

unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Durch diese Festlegung wird dem Ziel der überwiegenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen Rechnung getragen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse von 3 folgt dem Bebauungskonzept, welches sich an der näheren Umgebung orientiert und eine verträgliche Höhenentwicklung gewährleistet. Zur weiteren Konkretisierung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird neben der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auch die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 14,0 m festgesetzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich anhand des Abschlusses der Attika des Gebäudes als oberen Bezugspunkt. Die Oberkante ist dabei der höchstgelegene Punkt der baulichen Anlagen. Der untere Bezugspunkt wird unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Geländehöhen mit 215,45 m ü. NN festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Aufbauten und Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überschreiten. Um die städtebauliche Verträglichkeit dieser Überschreitungen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die Überschreitungen allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen müssen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Fläche	Größe	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet	7.011 m ²	0,4	1,0	3
Verkehrsberuhigter Bereich	598 m ²	/	/	/
Gesamt	7.609 m²	/	/	/

Tabelle 1: Flächenbilanz

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend der geplanten Bebauung die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50,0 m betragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eindeutig definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem zu Grunde liegenden Bebauungskonzept des Investors.

Ausnahmsweise kann gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäude Teile je Geschoss 50 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Durch die konkrete Benennung der maximalen Tiefe der Überschreitung sowie der Begrenzung im Verhältnis zu der Länge der jeweiligen Fassade wird ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Maß in der Fassadengestaltung gesichert. Durch die Bestimmung von Art und Umfang der vorspringenden

Gebäudefekte soll sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bezogen auf die Belichtung, die Belüftung oder den Brandschutz ausgelöst werden.

7.4 Nebenanlagen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Dadurch soll die Deckung des Energiebedarfs des Allgemeinen Wohngebiets planungsrechtlich ermöglicht werden. Ausgenommen von der Festsetzung sind die festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses. Hier sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, nicht zulässig. Diese würden den Wasserabfluss im Hochwasserfall stören.

7.5 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, oberirdischen Garagen und Tiefgaragen. Der ruhende Verkehr innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Errichtung von Tiefgaragen in den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig. Um die Errichtung oberirdischer Stellplätze insbesondere für den Besucherverkehr zu ermöglichen, sind Flächen für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Außerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen nicht zulässig.

Um die Tiefgaragenzufahrt auch im Hinblick auf den Schallschutz konkret zu verorten, ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage planzeichnerisch festgesetzt.

7.6 Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Durch die Verbreiterung des bestehenden Fußweges und dem Ausbau als Mischverkehrsfläche, soll die öffentliche verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes sichergestellt werden.

7.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA ist eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses planzeichnerisch festgesetzt. Im Bereich dieser Fläche ist eine Durchflussstrecke (Teilfläche 1) mit einem Volumen von mindestens 30 m³ sowie ein Rückhalteraum (Teilfläche 2) mit einem Volumen von mindestens 180 m³ zu schaffen, um den durch die Bebauung innerhalb des Plangebietes beanspruchten Retentionsraum innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets auszugleichen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich eines nachrichtlich festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets des Urselbachs. Gemäß § 78 WHG ist die Errichtung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt. Die geplante Wohnbebauung liegt zumindest teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Ausnahmen können durch die zuständigen Behörden im Einzelfall genehmigt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der durch die Bebauung verlorengehende Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich vollständig ausgeglichen wird, keine nachteilige Veränderung

von Wasserstand und Abfluss erfolgt, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die bauliche Ausführung hochwasserangepasst erfolgt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim ein Entwässerungsgutachten erstellt. Die Festsetzung des erforderlichen Rückhaltevolumens basiert auf der Grundlage der Berechnungen des Entwässerungsgutachtens. Zur Schaffung des erforderlichen Rückhalteraums sieht das lokale Ausgleichskonzept zwei zentrale Maßnahmen vor:

1. „*Freihaltung einer Durchflussstrecke im südlichen Bereich (rot umrandet), um die bestehenden hydraulischen Konnektivität des Überschwemmungsgebiets zu erhalten und negative Auswirkungen auf oberliegende Grundstücke zu vermeiden.*
2. *Schaffung eines Retentionsraums (dunkelorange gestrichelt umrandet) auf einer südlich gelegenen Fläche, die bislang als Spiel- und Aufenthaltsfläche vorgehsehen ist. Die Wassermassen, die bislang den geplanten Baubereich überfluteten, sollen künftig über ein Leitbauwerk von der westlichen Durchflussstrecke in diesen Retentionsraum überführt werden. Bei vollständiger Füllung des Rückhalteraums muss ein geregelter Abfluss über die östliche Durchflussstrecke gewährleitet sein, welcher auch nach dem Hochwasserereignis zur kontrollierten Entleerung dient.“^a*

Mit der Festsetzung zur Regelung des Wasserabflusses wird dem Ausgleichskonzept Rechnung getragen und der verlorengegangene Rückhalterraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich vollständig ausgeglichen. Des Weiteren wird durch die Festsetzung eine nachteilige Veränderung von Wasserstand und Abfluss verhindert und der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt.

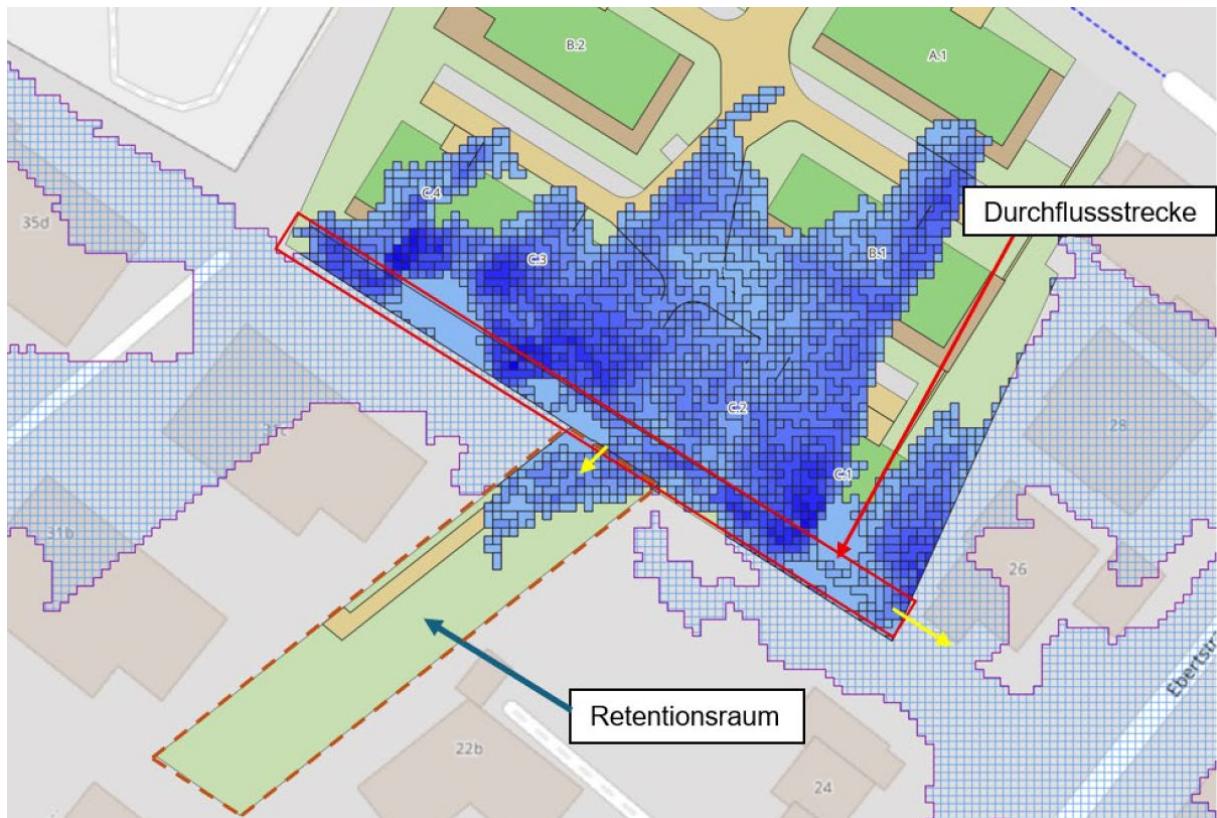


Abbildung 15: Skizziertes Ausgleichskonzept des verlorenen Rückhalteraums
Quelle: aquadrat ingenieure GmbH

7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA

Hinsichtlich des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers, sollen große Teile der Dachflächen zumindest extensiv begrünt werden. Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die für die Belichtung, die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen, Aufzugsüberfahrten oder die Aufnahme von gebäudetechnischen Aufbauten und Anlagen vorgesehen sind. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

Weiterhin wird festgesetzt, dass alle zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden. Dies führt zusätzlich zu einer Reduktion des Oberflächenabflusses des Regenwassers im Gebiet, fördert die Grundwasserneubildungsrate und schafft im Interesse des Bioklimas so viel Verdunstungsfläche wie möglich.

Für alle Tiefgaragen ist eine Erd- oder Substratüberdeckung von mindestens 80 cm im Mittel vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungästhetischen Funktionen zu ermöglichen.

Es werden zudem Regelungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke mit entsprechenden Pflanzqualitäten getroffen, um auf diese Weise auch eine Mindestqualität der Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas werden sogenannte „Schottergärten“ ausgeschlossen, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der festgesetzten ökologischen Baubegleitung berücksichtigt. Hierdurch wird sichergestellt, dass durch zulässige Baumaßnahmen nicht gegen das Tötungsverbot verstoßen wird.

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

- Beteiligung bei der Erarbeitung der Ausführungsplanung und der Ausschreibungsunterlagen und Gewährleistung der Einarbeitung umsetzungsrelevanter Naturschutzaufgaben
- Aufklärung der am Bau Beschäftigten und der Bauleitung über Sinn und Zweck von Naturschutzaufgaben und artenschutzrechtlichen Bestimmungen (z.B. Rücksichtnahme auf sensible Areale oder störempfindliche Arten, Tötungsverbot für geschützte Arten etc.)
- Kennzeichnung von Flächen, die nicht betreten, befahren oder sonst wie beeinträchtigt werden dürfen (Tabuzonen)
- Kontrolle der Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Schutz von Bäumen und besonderen Vegetationsbeständen)
- Prüfung der weiteren Reduzierung von Eingriffen

- Prüfung bei Erweiterung des Eingriffsumfangs
- Kontrolle der fachgerechten Oberbodenbehandlung
- Kontrolle der ordnungsgemäßen Rekultivierung von Baustelleneinrichtungen und Baustraßen
- Dokumentation des Bauablaufes, Beweissicherung

Die ökologische Baubegleitung ist somit das geeignete Instrument, im Rahmen der Umsetzung der Planung gezielt artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und bislang nicht vorauszusehende Probleme zu bewältigen.

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes. Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden.

Vogelschlag an Glasflächen gehört zu den häufigsten Todesursachen bei Vogelarten. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden.

Die Festsetzungen zu Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (insbesondere Tötung). Für Baufeldfreimachungen, die ausschließlich Offenlandbereiche betreffen und keine Gehölzeingriffe erfordern, kann eine Baufeldfreimachung auch innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September erfolgen, wenn durch die ökologische Baubegleitung maximal drei Tage vor Beginn der Arbeiten festgestellt wird, dass keine Vogelbrut auf der Fläche stattfindet.

Um Wanderwege für Kleintiere freizuhalten, ist für Einfriedungen ein Mindestbodenabstand von 10 cm einzuhalten.

7.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor sowie zur Vermeidung und Minimierung von schädlichen Umwelteinwirkungen

7.9.1 Passiver Schallschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“ wurde durch die rw bauphysik ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet. Aus der Geräuschimmissionsprognose geht hervor, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 661 überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV, die im Bebauungsplanverfahren die „Zumutbarkeitschwelle“ darstellen, werden tags eingehalten und nachts überschritten. Der nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung als gesundheitskritisch geltende Pegel von 55 dB(A) nachts wird jedoch deutlich unterschritten. Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind geeignete Schallschutzvorkehrungen erforderlich.

Gemäß DIN 18005 sind bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wände, Wälle) vorzusehen und den passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Bei Planungen in Bestandsgebieten zur urbanen Nachverdichtung, wie im vorliegenden Fall, ist der Handlungsspielraum beim Bau einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls jedoch sehr gering bis nicht gegeben. Des Weiteren können aktive Schallschutzvorkehrungen innerhalb des Plangebietes aufgrund der großen Distanz zur Autobahn und des diffus einwirkenden Verkehrslärms die Lärmbelastung

nicht reduzieren. Ein städtebauliches Schallschutzkonzept sowie eine lärmoptimierte Grundrissplanung scheiden aus den genannten Gründen ebenfalls aus.

Die Überschreitung der Werte kann jedoch mit passiven Schallschutzmaßnahmen gelöst werden. Daher wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß den Regelungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018 auszubilden sind. Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind zudem mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten (dezentrale Wand-/ Fensterlüfter oder zentrale raumluftechnische Anlagen), um einen ruhigen Nachschlaf bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

7.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die geplanten Durchwegung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie die fußläufige Anbindung des Plangebietes an das südwestlich gelegene Neubaugebiet zu sichern, wird ein Gehrecht (b) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Zudem wird im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Geh- und Fahrrecht (a) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das der Erschließung der oberirdischen Besucherstellplätze sowie ebenfalls der öffentlichen Durchwegung dient.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Dachausbildung

Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig. Durch das Flachdach soll gewährleistet werden, dass die festgesetzte Dachbegründung umgesetzt wird.

8.2 Einfriedungen

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird festgelegt, dass Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 2,0 m betragen.

9 Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

9.1 Verwertung von Niederschlagswasser

Bezüglich der Verwertung von Niederschlagswasser wird im Bebauungsplan die wasserwirtschaftliche Festsetzung getroffen, dass anfallendes Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zu speichern und gedrosselt mit einer Einleitmenge von 0,5 l/s in die Kanalisation einzuleiten ist. Grundlage für die wasserwirtschaftliche Festsetzung stellt das Entwässerungskonzept dar, das im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim, erstellt wurde (siehe Kapitel A13.2).

10 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltpflege. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Geltungsbereich innerhalb der Ortslage von Oberursel (Taunus) ist bislang nicht versiegelt. Im Folgenden werden daher die einzelnen Schutzwerte auf Basis des Baugesetzbuches (BauGB), des Naturschutzgesetzes (BNatSchG sowie HeNatG) und des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG sowie HAltBodSchG) abgearbeitet. Hierfür wird der aktuelle Bestand beschrieben und eine Prognose für die Umweltauswirkungen einschließlich Bewertung vorgenommen.

10.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans in einer gesonderten Prüfung ermittelt und bewertet. Dabei wurde das Plangebiet auf Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln, Reptilien oder sonstigen, streng geschützten Tierarten bis zum 09.07.2025 untersucht.

Die Faunistische Untersuchung kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

„Ergebnisse bis zum 20.03.2025“

Die gesamte Fläche wurde im vergangenen Winter vollständig von jungen Bäumen, Sträuchern und Brombeerhecken befreit. Dabei wurden auch große Teile der Grasnarbe entfernt, so dass weite Bereiche der beiden Flurstücke zum Zeitpunkt der Begehungen vollständig frei von Vegetation waren (siehe Abbildung 16).

*Auf der Fläche sind noch insgesamt sechs größere Laubbäume und ein mehrstämmiger Haselstrauch vorhanden. Bei den Bäumen handelt es sich um drei Wildkirschen, einen Ahorn, eine mehrstämmige Pflaume und einen weiteren Obstbaum, wahrscheinlich auch eine Pflaume. An der Südseite der Fläche stehen innerhalb des Zaunes noch zwei junge Weiden. In keinem dieser Laubbäume sind Baumhöhlen, größere Spalten oder Nistkästen als mögliche Lebensstätten für Fledermäuse oder als Bruthabitate für höhlenbrütende Vogelarten vorhanden. Bis auf ein schon älteres Nest der Ringeltaube (*Columba palumbus*) in der Pflaume wurden auch keine Freinester europäischer Brutvögel in den Bäumen festgestellt. Es ist auch nicht zu erwarten, dass bis zum Laubaustrieb in einigen Wochen Vögel in den noch kahlen und isoliert stehenden Bäumen mit dem Nestbau beginnen könnten. Die einzigen Vögel, die überhaupt auf der Fläche registriert wurden, waren einzelne Ringeltauben, Rabenkrähen (*Corvus corone*) und eine Amsel (*Turdus merula*), die hier bei den Begehungen bei der Nahrungssuche auf den Freiflächen beobachtet wurden.*



Abbildung 16: Östlicher Teil der Fläche, Stand 17.03.2025 Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow

Bei keiner der drei Begehungen im März wurden Reptilien auf der Fläche nachgewiesen, auch wenn zumindest bei der letzten Kontrolle am 20. März bei sonnigem, warmem und windstillem Wetter durchaus günstige Bedingungen vorlagen. Es sind auf der Fläche aber keinerlei Strukturen wie besonnte Böschungen, Natursteinmauern, Totholz oder Brombeerhecken vorhanden, die als Lebensräume für Reptilien in Frage kommen würden.

Ein Vorkommen von Eidechsen oder selbst der anspruchslosen Blindschleiche auf der Fläche kann mangels geeigneter Habitate hier momentan sicher ausgeschlossen werden.

Insgesamt wurden damit bis zum 20. März auf den drei untersuchten Flurstücken keine mehrfach genutzten Vogelnester und auch keine Hinweise auf einen aktuellen oder früheren Besatz durch Fledermäuse, Reptilien oder sonstige, streng geschützte Tierarten festgestellt. Eine Störung der Lebensstätten von Fledermäusen, Reptilien oder europäischen Brutvögeln und eine Beunruhigung oder unbeabsichtigte Tötung von Individuen dieser Tiergruppe durch die Rödung der verbliebenen Bäume und Sträucher in der kommenden Woche kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden.



Abbildung 17: Laubbäume am Westrand der Fläche, Stand 20.03.2025
Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow

Ergebnisse der Nachkontrolle am 29.05.2025

Da die Fällung der verbliebenen Gehölze auf der Fläche nicht wie geplant Ende März 2025 durchgeführt werden konnte, wurde sie am 29. Mai 2025 erneut begangen und kontrolliert. Inzwischen war auf der im März noch weitgehend kahlen Fläche wieder eine hohe Wiese aus Glatthafer und verschiedenen anderen Gräsern und Blütenpflanzen aufgewachsen (siehe Abbildung 18). Auch die im Winter gerodeten Brombeerhecken hatten wieder ausgeschlagen (siehe Abbildung 18).

Bei der Nachkontrolle wurde bei sonnigem, warmem Wetter noch einmal die ganze Fläche und besonders die Böschungsbereiche am Rand genau nach Reptilien abgesucht. Wie schon bei der Voruntersuchung konnten hier weder Eidechsen noch sonstige Reptilien festgestellt werden. Außerdem wurden alle Bäume auf der Fläche erneut auf Vogelnester oder sonstige Hinweise auf hier bestehende Brutreviere europäischer Brutvögel kontrolliert.



Abbildung 18: Die Fläche bei der Nachkontrolle, Stand 29.05.2025 (links) und junger Brombeeraufwuchs auf dem Flurstück 3283/1, Stand 29.05.2025 (rechts)

Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow

Bei dieser Kontrolle wurden in dem mehrstämmigen Pflaumenbaum auf der Ostseite der Fläche das Revier eines Rotkehlchens (*Erithacus rubecula*) festgestellt [...]. Hier wurden beide Altvögel mehrfach mit Futter für die nicht flüggen Jungvögel beobachtet. Da das Nest des Rotkehlchens am oder in der Nähe des Bodens angelegt wird, wurde es in der Vegetation unterhalb des Baumes nicht gesucht, um die Brut nicht zu stören.



Abbildung 19: Brutplatz des Rotkehlchens unter dem Pflaumenbaum im Osten des Flurstücks 3309/5, Stand 29.05.2025 Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow

Ansonsten wurden auf der Fläche keine weiteren Bruten oder Brutreviere festgestellt. Alle hier festgestellten Vögel wie Amsel, Ringeltauben, Hausrotschwanz und Haussperling brüteten sicher in Gehölzen oder an Gebäuden auf den Nachbargrundstücken.

Um die schon begonnene Brut des Rotkehlchens in der Vegetation unter dem Pflaumenbaum nicht zu stören, dürfen in der weiteren Umgebung dieses Baumes in den kommenden Monaten bis mindestens Ende Juli keine Mäharbeiten durchgeführt werden. Eine Fällung dieses Baumes ist erst nach genauer Kontrolle und Freigabe der Fläche frühestens Anfang August möglich, wenn auch die meisten Zweitbruten der Art normalerweise abgeschlossen sind.

Ergebnisse der Nachkontrolle am 09.07.2025

Am 9. Juli 2025 wurde die gesamte Fläche noch einmal genau begangen und alle Bäume und auch die inzwischen aufgewachsenen Brombeerbestände und sonstigen niedrigen Gehölze wurden auf noch aktive Brutarten europäischer Brutvögel untersucht. Es konnten keine besetzten Nester gefunden werden und es wurden auch an keiner Stelle des Geländes ausfliegende oder warnende Altvögel beobachtet, die auf noch aktive Brut am Boden oder in den Gehölzen hingewiesen hätten.



Abbildung 20: Die Fläche bei der Kontrolle am 09.07.2025 Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow

Als Gastvögel wurden zusätzlich zu den schon bei den früher erfolgten Begehungen noch Familiengruppen der Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*) und der Kohlmeise (*Parus major*) in den Bäumen auf der Fläche beobachtet. In den Wiesen auf dem Grundstück wurden zusätzlich eine Mönchgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), einige Haussperlinge (*Passer domesticus*) und zwei einzelne Grünfinken (*Chloris chloris*) bei der Nahrungssuche beobachtet. Mit Ausnahme der Mönchgrasmücke, bei der eine Brut in den Brombeerhecken auf der Fläche möglich wäre, brüten alle anderen, hier zusätzlich festgestellten Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit in den Nachbargärten, weil für sie hier keine geeigneten Bruthabitate vorhanden sind, und wohl auch vor der Rodung im Februar nicht waren.

Bei der Kontrolle am 9. Juli konnten hier erneut keine Reptilien wie die Zauneidechse oder die Blindschleiche nachgewiesen werden.

Kurzbewertung des Zustands der Fläche vor den Rodungsarbeiten im Februar 2025 anhand von vor der Rodung aufgenommenen Bildern

Wie auf dem Luftbild der Fläche zu erkennen ist, war der größte Teil der drei Flurstücke auch vor der Rodung Grünland. Dies wurde auch durch die Befragung einiger Anwohner auf den Nachbargrundstücken südöstlich der Fläche bestätigt. Gerodet wurden vor allem junger Süßkirschen- bzw. Wildkirschenaufwuchs an der Nord- und Westseite des Grundstücks und einige kleinere Sträucher an einer inzwischen abgeräumten Gartenhütte an der Ostseite der Fläche.

Diese dünnen und relativ lichten Gehölze boten wahrscheinlich kaum geeignete Bruthabitate für die meisten hier nachgewiesenen Vogelarten. Allenfalls einzelne Bruten von Amsel, Mönchsgrasmücke oder Rotkehlchen sind in den dichteren Beständen junger Laubbäume denkbar.

Baumhöhlen als Lebensstätten für Fledermäuse oder mehrfach genutzte, größere Vogelnester (beispielweise der Elster Pica pica) waren in diesen jungen Bäumen sicher nicht vorhanden. Solche mehrfach genutzten Lebensstätten sind auch auf keinem der vor der Rodung aufgenommenen Fotos zu erkennen.



Abbildung 21: Luftbild des Untersuchungsgebietes vor der Rodung einiger Gehölze im Februar 2025
Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow



Abbildung 22: Blick von Norden auf das Untersuchungsgebiet vor der Rodung der Gehölze (links), Die Westseite des Untersuchungsgebietes vor der Rodung (rechts)
 Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow

Auf dem Grundstück wird durch die Fällung der verbliebenen Bäume und Sträucher in den kommenden Wochen ein in diesem Jahr genutzter Brutplatz des Rotkehlchens entfallen. Außerdem sind hier durch die Rodungen der jungen Wildkirschen und sonstigen jungen Laubbäume und Sträucher im letzten Winter sicher mehrere potenziell geeignete oder sogar in den letzten Jahren genutzte Bruthabitate für Vögel verloren gegangen. Deswegen sollte bei der Neubepflanzung der Flächen nach Abschluss der Bauarbeiten darauf geachtet werden, nur einheimische Laubgehölze oder Sträucher zu verwenden, in denen mit der Zeit neue Brut- oder Nahrungshabitate für Vögel entstehen können. Hier sind zum Beispiel Arten wie Eberesche, Schwarzer Holunder, Hasel, Kornelkirsche oder Weißdorn, aber auch einheimische Obstbäume zu empfehlen.“^b

10.2 Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme einer bislang unbebauten Fläche. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand inmitten einer bestehenden Siedlungsstruktur. Durch die Bebauung der Fläche kommt es zwar zu einer stärkeren Versiegelung als bisher, bei der Bebauung handelt es sich jedoch um eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Gleichzeitig wird besonderer Wert auf eine flächenschonende Bauweise sowie eine Durchgrünung des geplanten Quartiers gelegt, um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten.

10.3 Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988)^c zum Naturraum Homburger Bucht (235.2) und damit zur Haupteinheit Main-Taunusvorland (235) in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes (23).

Der Bodenviewer Hessen legt für das Plangebiet selbst keine Daten vor. Rund um Oberursel (Taunus) sind jedoch insbesondere hochwertige Parabraunerden zu finden, die ein hohes Ertrags- und Speicherpotenzial aufweisen sowie örtliche Pseudogley-Parabraunerden und Tschernosem-Parabraunerden aus Löss.

10.4 Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets „Br. Riedwiese“ (434-034 siehe Abbildung 23). Für Eingriffe in den Boden und damit potentiell in Grundwasser führende Bereiche ist die entsprechende Schutzgebiets-Verordnung zu berücksichtigen.

Der südliche Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes liegt innerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des ca. 650 m entfernten Urselbachs (siehe Abbildung 25). Innerhalb des im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans erstellten Entwässerungsgutachtens wird vermutet, dass im unteren Abschnitt des Kupferhammerwegs Fließverluste auftreten, die einen rückschreitenden Aufstau begünstigen (siehe Abbildung 24). Zusätzlich wird angenommen, dass das Brückenbauwerk im Bereich Kupferhammerweg / Ober den Birken als hydraulischer Engpass wirkt. Diese Faktoren führen dazu, dass der Urselbach über seine Ufer tritt. Die resultierenden Wassermassen werden anschließend über die Hohemarkstraße weitergeleitet. Ein Abgleich mit den Starkregen Gefahrenkarten zeigt, dass das überschüssige Wasser im weiteren Verlauf aufgrund der topographischen Gegebenheiten in das geplante Baugebiet einströmt. Aus rechtlicher Sicht sind in diesem Zusammenhang die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetztes, insbesondere §§ 72 – 80 zu beachten. Gemäß § 78 WHG ist die Errichtung baulicher Anlagen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagt, kann jedoch durch die zuständigen Behörden ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der durch die Bebauung verlorengehende Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich vollständig ausgeglichen wird, keine nachteilige Veränderung von Wasserstand und Abfluss erfolgt, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die bauliche Ausführung hochwasserangepasst erfolgt. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim ein Entwässerungsgutachten erstellt, welches einen entsprechenden Ausgleich darstellt.

Eine Gefährdung des Schutzbutes Wasser kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

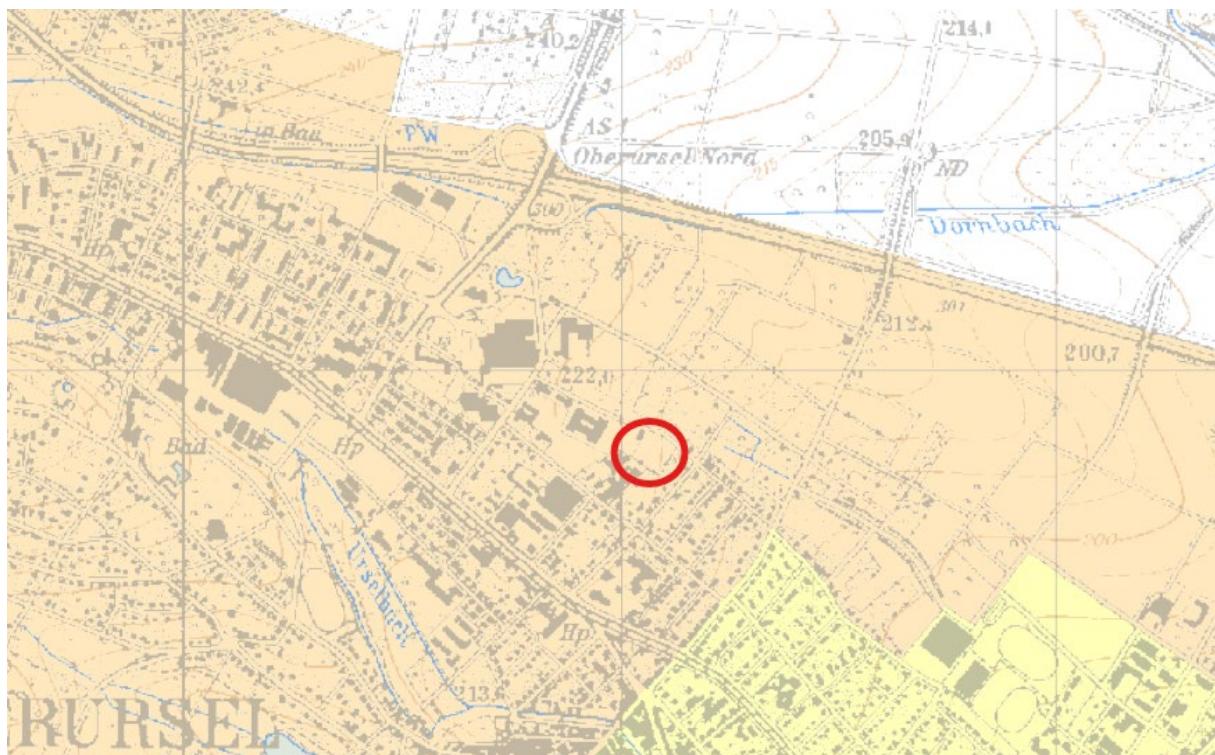


Abbildung 23: Lage des Plangebiets (rot umkreist) im Trinkwasserschutzgebiet „Br. Riedwiese“
Quelle: GruSchu Viewer Hessen, Anruf: 13.03.2025

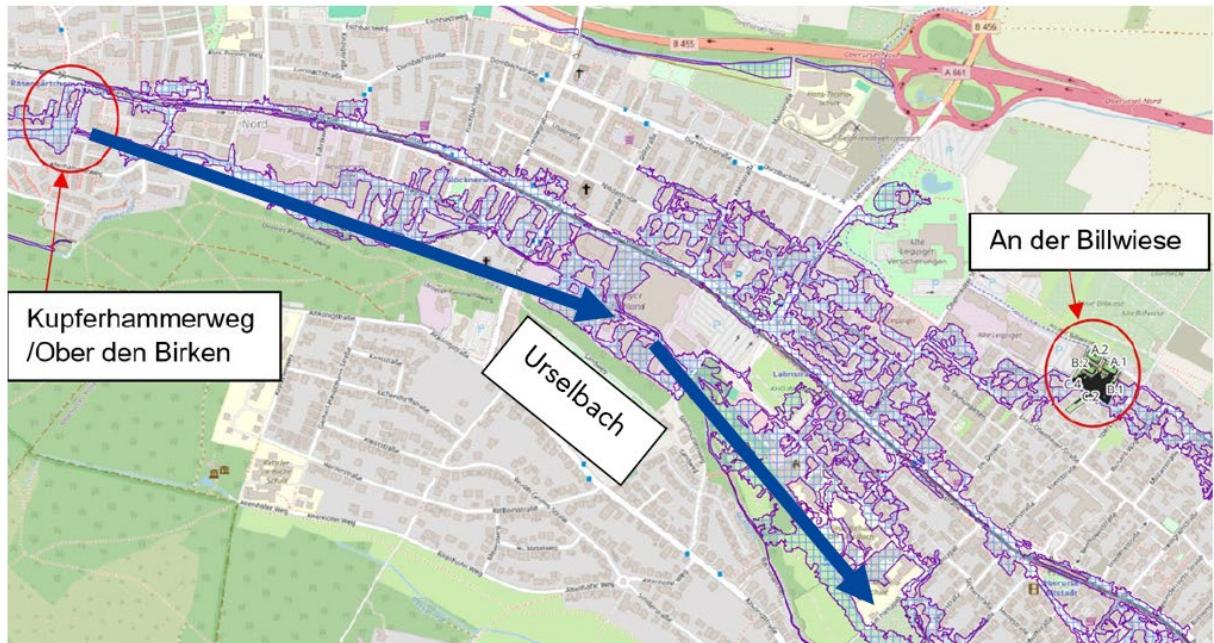


Abbildung 24: Großmaßstäbliche Darstellung der Hochwassersituation

Quelle: aquadrat ingenieure GmbH

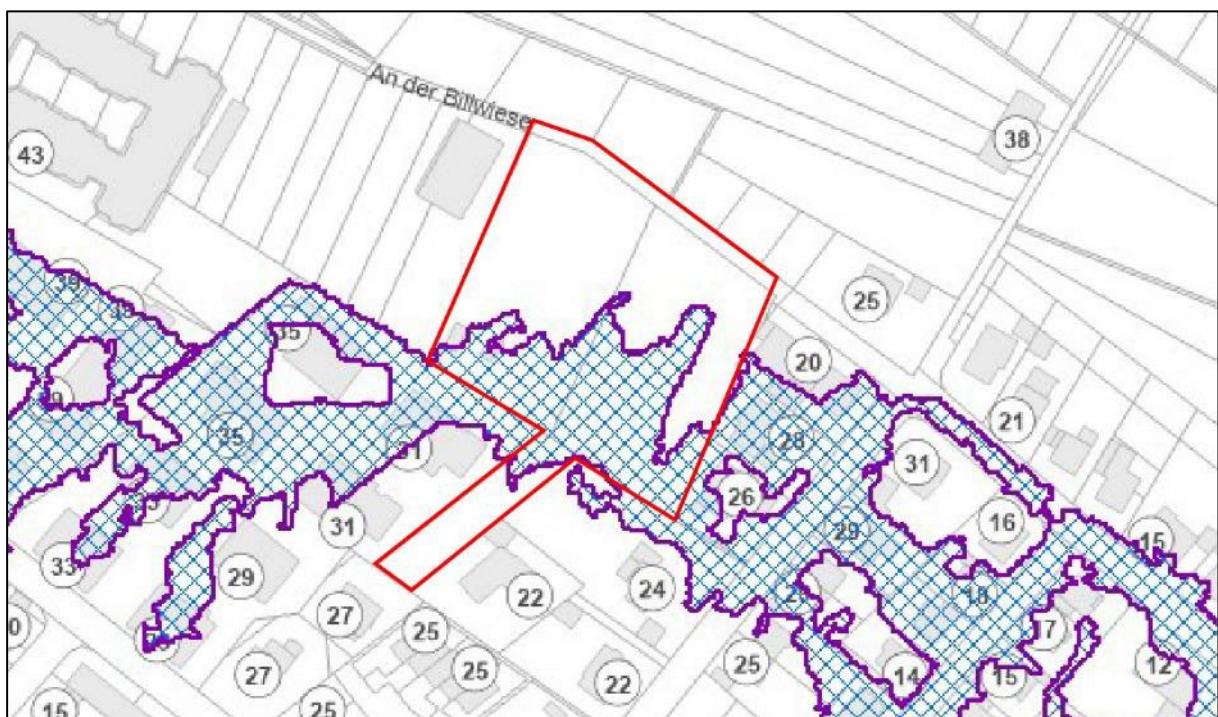


Abbildung 25: Lage des Plangebiets (rot umrandet) im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Urselbach Quelle: Geoportal Hessen, Anruf: 13.03.2025

10.5 Auswirkungen auf Klima und Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Sicherstellung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse wird zukünftig an Bedeutung zunehmen, da die sommerliche Wärmebelastung infolge des globalen Klimawandels weiter ansteigen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Sommertage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur $\geq 25^{\circ}\text{C}$ beträgt) und der heißen Tage (Tag, an dem das

Maximum der Lufttemperatur $\geq 30^{\circ}\text{C}$ beträgt) ansteigen wird. Da zugleich die Anzahl der Tropennächte zunehmen wird, steigt auch die Wahrscheinlichkeit langanhaltender Hitzewellen.

Um Siedlungsräume langfristig tolerant gegenüber den prognostizierten Hitzeereignissen zu entwickeln, sind daher die klimaökologischen Auswirkungen von Planungen unbedingt zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. So müssen günstige Belüftungseffekte, Freiflächen sowie Kalt- und Frischluftschneisen erhalten bzw. geschaffen werden. Freiflächen sollten begrünt werden (Verschattung) und Dachbegrünungen sind zu fördern.

Ebenfalls zu fördern sind Stadtbäume und Hecken. Diese tragen zur Verschattung und zur erhöhten Verdunstungsleistung bei. Darüber hinaus produzieren sie Sauerstoff und filtern Fein- und Grobstäube. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern bietet einen wirksamen Windschutz, der auch in unbelaubtem Zustand noch deutlich spürbar ist. Im Umfeld von Hecken entsteht im Tagesverlauf ein ausgeglichener Temperatur- und Feuchtehaushalt. Neben der positiven Wirkung auf das Kleinklima bieten Hecken zudem zahlreiche Lebens- und Rückzugsräume für Vögel und Kleinsäuger.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand einer geschlossenen Ortslage, daher ist die Durchgrünung des Gebietes von besonderer Bedeutung. Günstig für das Kleinklima ist auch die Festsetzung der Dachbegrünung für die Neubauten zu werten. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit einer Verschlechterung der Luftqualität oder des Kleinklimas im Plangebiet oder dessen Umgebung zu rechnen.

10.6 Auswirkungen auf die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Oberursel (Taunus) hat im vergangenen Jahrhundert eine sukzessive Ausdehnung seiner Siedlungsflächen erlebt, so dass die Kernstadt Oberursel (Taunus) inzwischen mit ihren 1919 und 1929 eingegliederten Stadtteilen Bommersheim, Oberstedten, Stierstadt und Weisskirchen nahezu zusammengewachsen ist. Von den Stadtteilen Oberstedten, Bommersheim und Weisskirchen wird Oberursel (Taunus) heute nur durch die B 455 bzw. durch die Bahnlinie getrennt.

Das Plangebiet, das heute am Siedlungsrand der geschlossenen Ortslage nördlich des Stadtcores Oberursels liegt, lag einst mitten in der offenen Feldflur. Kulturlandschaftliche Bezüge lassen sich im Verlauf der heutigen Hohemarkstraße und der nach Norden verlaufenden B 456 die Oberursel (Taunus) mit Oberstedten verbindet, finden. Durch die Planung kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung oder Störung des Landschaftsbildes, da das Plangebiet innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur liegt.

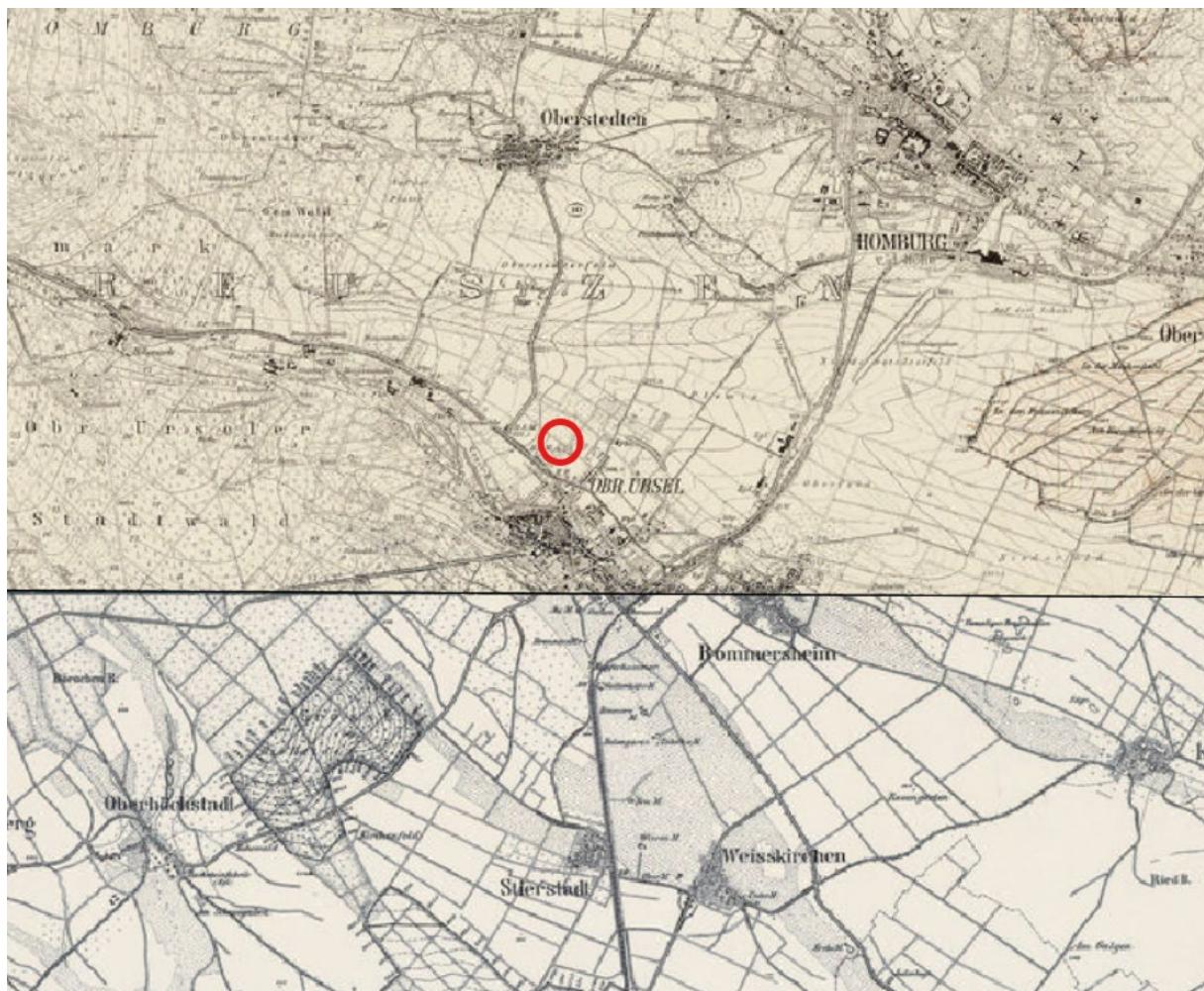


Abbildung 26: Historische Karte Oberursels und Umgebung um 1900; Die ungefähre Lage des Plangebiets ist rot umkreist Quelle: LAGIS Hessen

10.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten.

Etwa 200 m nördlich sowie 400 m östlich des Plangebietes befinden sich mehrere nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Bei den Biotopen handelt es sich um Streuobstwiesen.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten kann aufgrund der Lage und dem Ziel des Bebauungsplans sicher ausgeschlossen werden.

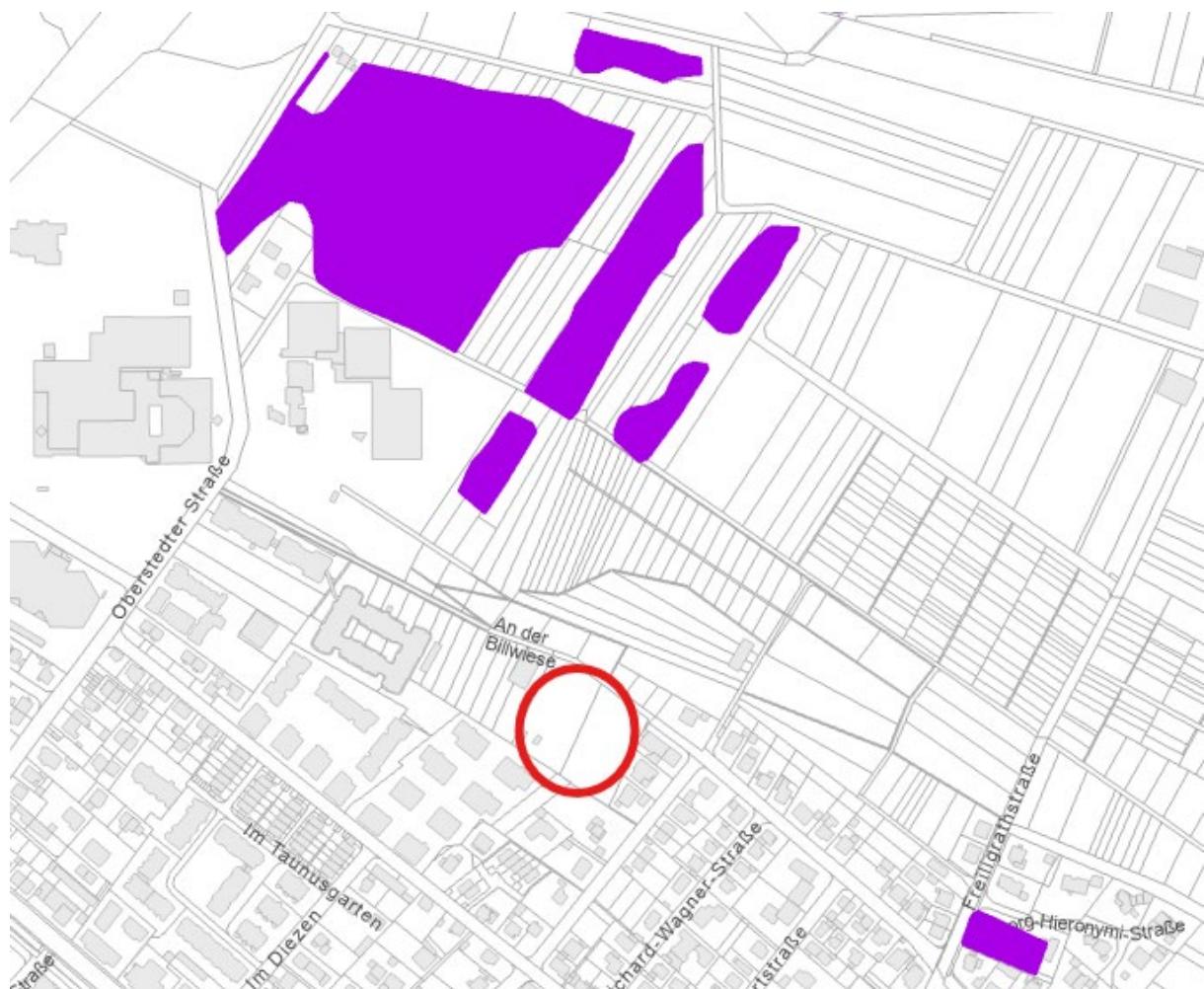


Abbildung 27: Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sowie zu Schutzgebieten Quelle: NaturegViewer Hessen, Abruf: 13.03.2025

10.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes kommt es gegenüber dem Bestandszustand nicht zu erheblichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit.

10.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter. Sollten während den Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, ist gemäß dem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan eine sofortige Meldung an das Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder die Untere Denkmalschutzbehörde erforderlich (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

10.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes führt gegenüber dem Bestandszustand im Plangebiet nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße

Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abfallentsorgungssystem sowie das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.

10.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplan sind gemäß den Planungen des Investors Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine Kombination aus aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung, auch unter den Modulen, möglich ist. Gesonderte Festsetzungen zu erneuerbaren Energien oder Energieeinsparmaßnahmen enthält der Bebauungsplan nicht. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Einer Nutzung erneuerbarer Energien steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

10.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Wohnbaufläche, Bestand ausgewiesen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht damit den Darstellungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

10.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.

10.14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.

10.15 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zu lässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Auch ist auf Grund der Lage des Gebietes nicht mit Katastrophen (z.B. Hangrutsche etc.) zu rechnen.

10.16 Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Zwar wird mit der Planung eine bislang unbebaute Freifläche in Anspruch genommen, dennoch kann aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand inmitten einer bestehenden Siedlungsstruktur von einer Baulücke gesprochen werden. Die geplante Bebauung fügt sich in die bestehende

Siedlungsstruktur ein und stellt eine sinnvolle Nachverdichtung dar. Dabei wird besonderer Wert auf eine flächenschonende Bauweise gelegt, um den Bodenverbrauch und die Versiegelung so gering wie möglich zu halten. Dies wird unter anderem durch Festsetzungen wie die Verwendung wasser durchlässiger Beläge für Stellplätze und Wege sowie die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt. Es muss ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Schutz natürlicher Ressourcen und der Schaffung von benötigtem Wohnraum gefunden werden, da in Oberursel (Taunus) ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten besteht. Die Planung trägt zu diesem Ziel bei, indem sie eine behutsame Siedlungsweiterung ermöglicht, ohne dabei die Belange des Bodenschutzes und einer nachhaltigen Entwicklung außer Acht zu lassen.

11 Bodengutachten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Töniges GmbH, Sinsheim ein Bodengutachten erarbeitet. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

11.1 Geologische Situation.

„Im Bereich der geplanten Baumaßnahme werden die geologischen Gegebenheiten durch die „Mosbach- und Krifteler Stufe“ geprägt. Hierbei handelt es sich um eiszeitliche Flussaufschüttungen aus Kies und Schotter, die mit Taunusgestein durchsetzt sind. Die „Mosbach-Krifteler-Schichten“ wurden im Zuge der abgeteuften Kleinrammbohrungen erreicht. Es wurden weiterhin die überlagernden Auenkiese und Auenlehme sowie, resultierend aus der anthropogenen Vornutzung des Geländes, Auffüllungen angetroffen.“^d

11.2 Baugrunduntersuchung

Kampfmittelsondierung:

Am 11.02. und 12.02.2025 wurden im Vorfeld der Erkundungsbohrungen aufgrund der alliierten Luftangriffe im zweiten Weltkrieg im Bereich der Bohrtransatzpunkte für die Kleinrammbohrungen sowie die Rammsondierungen Kampfmittelsondierungen mit der Bohrschnecke abgeteuft und diese freigemessen. Sämtliche Bohrtransatzpunkte wurden seitens der ausführenden Firma freigegeben.“^e

11.3 Baugrundbeschreibung

Oberboden:

Innerhalb der Kleinrammbohrungen RKS 1 – RKS 5 sowie RKS 7 wurde als oberste Schicht ein ca. 0,3 – 0,5 m mächtiger Oberboden angetroffen. Der Oberboden besteht aus tonigem und feinsandigem Schluff mit organischen Beimengungen. Das dunkelbraun gefärbte Oberbodenmaterial ist locker gelagert.

Auffüllungen:

Im Bereich der Kleinrammbohrungen RKS 2, RKS 3, RKS 5, RKS 6, RKS 8 und RKS 9 wurden bis zu einer Tiefe von 0,8 – 1,6 m unter GOK heterogen zusammengesetzte Auffüllungen aufgeschlossen. Die bindigen Auffüllungen setzen sich aus tonigem, feinsandigem und kiesigem Schluff zusammen. Das rollige Auffüllmaterial setzt sich aus schwach steinigem, schluffigem und sandigem Kies zusammen. Die kiesigen Komponenten werden durch Ziegel-, Beton- und Quarzitbruchstücke sowie gerundete Kiese und Schlackereste gebildet. Die bindigen Auffüllungen weisen eine halbfeste bis steife Konsistenz bei leichter Plastizität auf, während das rollige Auffüllmaterial mit einer lockeren bis mitteldichten Lagerung festgestellt wurde.

Auenlehme:

Unterhalb des Oberbodens bzw. der Auffüllungen wurden innerhalb der Kleinrammbohrungen RKS 1, RKS 4, RKS 6 und RKS 7 bis zu einer Tiefe von 0,8 – 1,8 m unter GOK braun bis graubraun gefärbte Auenlehme angetroffen. Die Auenlehme sind etwa 0,4 – 1,5 m mächtig und bestehen aus tonigem und feinsandigem bis bereichsweise stark feinsandigem Schluff. Die Auenlehme weisen eine halbfeste bis steife Konsistenz bei leichter bis mittlerer Plastizität auf.

Auenkiese:

Im Bereich der Kleinrammbohrungen RKS 1 – RKS 5 wurden bis zu einer Tiefe von 2,7 – 3,9 m unter GOK braun bis braungrau gefärbte Auenkiese erbohrt. Die Auenkiese setzen sich aus schwach schluffigem bis bereichsweise schluffigem, sandigem und steinigem Kies zusammen. Die kiesigen Komponenten werden durch gerundete Kiese sowie Quarzitbruchstücke gebildet. Die Auenkiese wurden mit einer mitteldichten Lagerung festgestellt.

Mosbach-Krifteler-Schichten:

Als unterste Schicht wurden bis zu einer aufgeschlossenen Endteufe in max. 7,0 m unter GOK die „Mosbach-Krifteler-Schichten“ erbohrt. Hierbei handelt es sich um schwach schluffigen, sandigen und steinigen Kies. Bereichsweise bestehen die Mosbach-Krifteler-Schichten aus tonigem, feinsandigem und kiesigem Schluff. Die kiesigen Komponenten werden hierbei durch Quarzitbruchstücke gebildet. Die bindig ausgebildeten Mosbach-Krifteler-Schichten weisen eine halbfeste Konsistenz bei leichter Plastizität auf. Die rolligen Mosbach-Krifteler-Schichten wurden mit einer mitteldichten bis dichten Lagerung festgestellt. Mit der angewandten Bohrtechnik war aufgrund der festgestellten Lagerungsdichte kein tieferes Eindringen in den Untergrund möglich.

11.4 Hydrogeologische Situation

Gemessene Grundwasserbestände:

Während der Bohrarbeiten wurde bereichsweise ein Wasserandrang zu den Bohröffnungen festgestellt. Nach Abschluss der Bohrarbeiten konnten folgende Wasserspiegel innerhalb der Bohröffnungen gemessen werden:

Bohrung	Flurabstand [m unter GOK]	Wasserstand [m ü. NN]
RSK 1	2,24	210,69
RSK 2	2,79	210,04
RSK 3	2,80	210,07
RSK 4	2,14	211,57
RSK 5	2,33	211,11
RSK 7	5,29	209,77

Bei den festgestellten Wasserständen in den Kleinrammbohrungen RKS 1, RKS 2, RKS 3, RKS 4 und RKS 5 handelt es sich um Grundwasser aus dem Porenaquifer innerhalb der angetroffenen Auenkiese. Der festgestellte Wasserspiegel innerhalb der Kleinrammbohrung RKS 7 repräsentiert einen Wasserstand innerhalb der Mosbach-Krifteler-Schichten.

Bemessungsgrundwasserstand:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Ingenieurgeologischen Gutachtens lagen uns keine Angaben hinsichtlich der geplanten Höhenlagen für die einzelnen Geschosshöhen vor.

Nach Rücksprache mit [...] [dem Vorhabensträger] soll für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) eine Höhenlage von EFH = 213,50 m ü. NN angenommen werden. Unter Berücksichtigung einer Höhenkote von – 3,4 m resultiert für die Untergeschossfußbodenhöhe (UFH) der Mehrfamilienwohnhäuser sowie die Fahrbahnoberkante der Tiefgarage (OK TG) eine Höhenlage von UFH bzw. OK TG = 210,10 m ü. NN.

Die festgestellten Grundwasserstände unterliegen erfahrungsgemäß jahreszeitlich bedingten Schwankungen im Meterbereich. Unter Berücksichtigung dieser natürlichen Grundwasserspiegelschwankung geben wir einen **Bemessungsgrundwasserstand (HGW)** von **HGW = 212,57 m ü. NN** an.

Die Untergeschossfußbodenhöhe und die Fahrbahnoberkante der Tiefgarage liegen somit unterhalb der gemessenen Grundwasserspiegel sowie unterhalb des angegebenen Bemessungsgrundwasserstandes (HGW). Aus diesem Grund wird bei der gegenwärtigen Planung eine druckwasserdichte und gegen Auftrieb bemessene Bauausführung der Untergeschosse sowie der Tiefgarage erforderlich.“^f

11.5 Abdichtung von erdberührenden Bauteilen nach DIN 18533:

„Wasserdurchlässigkeit nach DIN 18533-1:2017-07:

Zur Bestimmung der Wassereinwirkungsklassen nach DIN 18533 wird der Untergrund gemäß DIN 18533 in zwei Klassen eingeteilt:

- Boden stark durchlässig kf > 10-4 m/s
- Boden wenig durchlässig kf ≤ 10-4 m/s

Unter Berücksichtigung der in Kap. 5.1.1 dargestellten Höhenverhältnisse wird die unterste Abdichtungsebene für den Neubau der Wohngebäude durch Auenkiese sowie die überwiegend rollig ausgebildeten Mosbach-Krifteler-Schichten gebildet. Erfahrungsgemäß weisen die Auenkiese und die Mosbach-Krifteler-Schichten eine hydraulische Durchlässigkeit von kf ≤ 10-4 m/s auf. Aus diesem Grund sind sie Wassereinwirkungsklassen für „wenig durchlässigen“ Baugrund festzulegen.

Für den Neubau der Wohngebäude ist unter Beachtung der festgestellten hydrogeologischen und baulichen Randbedingungen gemäß den Vorgaben der DIN 18533 folgende Ausführung möglich.

Einwirkungsklasse W 2.1 E bzw. W 2.2 E: DIN 18133-1:2017-07:

Ausgehend von den festgestellten hydrogeologischen Gegebenheiten sowie der geplanten Bauwerksausführung sind die Abdichtungsarbeiten der in das Gelände einbindenden Gebäudeteile nach der Wassereinwirkungsklasse W 2.1-E (bis 3 m Eintauchtiefe) bzw. W 2.2-E (>3 m Eintauchtiefe) gemäß der DIN 18533-1:2017-07 auszuführen.

Alternativ empfehlen wir eine Ausführung des Bauwerkes aus druckwasserdichtem wu-Beton nach der wu-Richtlinie herzustellen.“^g

11.6 Baugrundbeurteilung mir Gründungsvorschlag

„Im Zuge der abgeteuften Kleinrammbohrungen wurde zunächst ein ca. 0,3 – 0,5 m mächtiger Oberboden angetroffen. Dieser wird bereichsweise bis zu einer Tiefe von 0,8 – 1,6 m unter GOK von heterogen zusammengesetzten Auffüllungen unterlagert. Innerhalb der Kleinrammbohrungen RKS 1, RKS 4, RKS 6 und RKS 7 wurden bis zu einer Tiefe von 0,8 – 1,8 m unter GOK Auenlehme mit halbfester bis steifer Konsistenz und leichter bis mittlerer Plastizität

angetroffen. Im Bereich der Kleinrammbohrungen RKS 1 – RKS 5 stehen bis zu einer Tiefe von 2,7 – 3,9 m unter GOK Auenkiese mit mitteldichter Lagerung an. Als unterste Schicht wurden bis zur aufgeschlossenen Endteufe in max. 7,0 m unter GOK die „Mosbach-Krifteler-Schichten“ angetroffen, die überwiegend rollig ausgebildet sind und eine mitteldichte bis dichte Lagerung aufweisen.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Ingenieurgeologischen Gutachtens lagen uns keine Angaben hinsichtlich der geplanten Höhenlagen für die einzelnen Geschossböden vor. Nach Rücksprache mit der Firma Actris Immobilien soll für die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) eine Höhenlage von EFH = 213,50 m ü. NN angenommen werden. Unter Berücksichtigung einer Höhenkote von – 3,4 m resultiert für die Untergeschossfußbodenhöhe (UFH) der Mehrfamilienwohnhäuser sowie die Fahrbahnoberkante der Tiefgarage (OK TG) eine Höhenlage von UFH bzw. OK TG = 210,10 m ü. NN. Ausgehend von den dargestellten Höhenniveaus wird der direkte Gründungsboden durch Auenkiese sowie die „Mosbach-Krifteler-Schichten“ gebildet.

Unter Einhaltung der im vorliegenden Gutachten angegebenen Gründungsvorschläge, der Be-messungssohlwiderstände $\sigma_{R,d}$ (gemäß EC 7) bzw. der max. zul. Bodenpressungen $\sigma_{zul.}$ (nach alter DIN 1054:1976-11) stellen die „Mosbach-Krifteler-Schichten“ und die Auenkiese einen für die Belastungen, resultierend aus dem Neubau, ausreichend tragfähigen Baugrund dar.“^h

12 Schallschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall eine Geräuschimmissionsprognose erarbeitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Durch den Verkehrslärm werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Untersuchungsgebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV, die im Bebauungsplanverfahren die „Zumutbarkeitsschwelle“ darstellen, werden tags eingehalten, nachts überschritten. Der nach dem Kooperationserlass Lärmaktionsplanung als gesundheitskritisch geltende Pegel von 55 dB(A) nachts wird jedoch deutlich unterschritten.“

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung sind geeignete Schallschutzvorkehrungen erforderlich. Art und Umfang der Schutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuwegen. (...)

Durch den Gewerbelärm werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten und damit eingehalten. Auch die zulässigen Spitzenpegel nach TA Lärm durch kurzzeitige Maximalpegel werden deutlich unterschritten.

Durch die Tiefgaragennutzung werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebiets deutlich unterschritten und damit eingehalten. An den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets werden die Immissionsrichtwerte tags eingehalten, zur Nachtzeit allerdings an drei Immissionsorten an der Nord- und Ostfassade des unmittelbar angrenzenden Gebäudes überschritten. Die Lärmkonflikte durch die Tiefgaragennutzung sind insofern zu relativieren, da nach einem Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichts Freiburg vom 28.10.1994, AZ 5k 484/94 die Richtwerte der TA Lärm bei bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätzen außer Betracht bleiben dürfen. Begründet wird dies mit der Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach § 12 Abs. 2 BauNVO, soweit der Parkverkehr in dem durch die zugelassene Nutzung hervorgerufenen Umfang erfolgt.“^h

13 Ver- und Entsorgung

13.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“ stellen die Stadtwerke Oberursel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies $96 \text{ m}^3/\text{h}$ als Grundschutz für zwei Stunden.

Der von den Stadtwerken Oberursel (Taunus) GmbH ermittelte zusätzliche Wasserbedarf von ca. $8.234 \text{ m}^3/\text{a}$ für die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Bebauung wird durch das vorhandene Dargebot gedeckt.

13.2 Abwasserentsorgung, Regenmanagement

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens kann auch mithilfe des Ingenieurgeologischen Gutachtens von einer Versickerungsanlage zur Entwässerung der Gebäudeauffangflächen abgeraten werden. Dazu sind vor allem die Grundwasserflurabstände und die Durchlässigkeitsbeiwerte zu ungünstig ausgeprägt.“

„Da eine Einleitung in ein Gewässer ebenfalls ausgeschlossen werden kann, bleibt für die Niederschlagswasserbewirtschaftung nur noch die gedrosselte Einleitung in die Kanalisation. Diese kann über die nördlich gelegene Anschlussstelle unter der Straße „An der Billwiese“ realisiert werden. Aufgrund einer Überlastung der bestehenden Kanalisation wird jedoch eine Sanierung der untenliegenden Haltungen gemäß GEP 2009 empfohlen. Neben dem Schmutzwasser muss nach der DWA-Arbeitsblatt 138-1 ein 5-jährliches Regenereignis bewirtschaftet werden. Nach der Zisternensatzung der Gemeinde sind dazu Vorschriften hinsichtlich der Drossel und der Dimensionierung vorgegeben worden, um u.a. die Kanalisation in der Spitze zu entlasten.“

„Nach Einschätzung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen wird darauf aufbauend ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Mit Bezug auf die Entwässerung der Dachflächen wurden zunächst die Möglichkeiten einer Niederschlagswassernutzung geprüft. Es ist festzustellen, dass aufgrund des hohen Brauchwasserbedarfs im Geschosswohnungsbau nur eine Gartenbewässerung als Nutzung zu empfehlen ist. Hierzu ist eine Befreiung von der Verwendungspflicht bei der Gemeinde anzuseigen. Nach der Zisternensatzung der Gemeinde sind insgesamt 55 m^3 an Volumen in Form von Zisternen vorzusehen, 22 m^3 für die Retentionszisterne und 33 m^3 für die Nutzzisterne. Nach Untersuchung der erforderlichen Volumina nach DWA-Arbeitsblatt 117 wird allerdings für die Zwischenspeicherung eines 5-jährlichen Ereignisses ein Retentionsvolumen von 40 m^3 empfohlen. Aus diesem Grunde wird auch an dieser Stelle empfohlen eine Abweichung von der Zisternensatzung vorzunehmen und eine Aufteilung von 40 m^3 für die Retentionszisterne und 15 m^3 für die Nutzzisterne vorzunehmen. Auch an dieser Stelle muss die Ausnahme von der Zisternensatzung mit der Gemeinde geregelt werden. Die Niederschlagsabflüsse von den Dachflächen werden in ihren Qualitätsmerkmalen als nicht behandlungsbedürftig eingestuft.“

„Auf der anderen Seite werden die Hofflächen in der Fläche entwässert. Die Hofwege und Stellflächen sind dazu so zu neigen, sodass diese zu seitlich gelegenen vorprofilierten Mulden führen. Der Oberboden ist hierzu mit einer bestimmten Mächtigkeit mit besseren Durchlässigkeitsbeiwerten (mind. $6 \times 10 -6 \text{ m/s}$) zu gestalten, sodass zumindest in der oberen Bodenschicht ein Speicherraum für die Versickerung und Verdunstung vorhanden ist. Der Austausch kann im Zuge des Baus der Tiefgarage erfolgen.“

Hinsichtlich der Schmutzwasser- und Regenwasserleitung wurden Gestaltungsvorschläge unterbreitet. Es wird jeweils ein Anschluss an die nördlich gelegene Kanalisation vorgesehen. Im Fall der Schmutzwasserleitungen kann die Mindestüberdeckung von 30 bis 80 cm eingehalten werden. Der Anschluss der Regenwasserleitungen an die Zisterne gestaltet sich aufgrund der geringen GOK im Verhältnis zur Kanalanschluss Höhe etwas problematischer. Eine ausreichende Überdeckung kann mit typischen Gefällen nicht erreicht werden. Ein Lösungsansatz dazu ist der Pumpbetrieb oder eine Geländeerhöhung. Ein Pumpbetrieb wäre an diesem Fall zu bevorzugen und würde einem möglichen Rückstau aus der Mischwasserkanalisation in die Zisterne entgegenwirken.

Aus Sicht der Starkregen- und Hochwassergefährdung, welche im Bericht festgestellt wurden, kann ebenfalls empfohlen werden das Gelände zu erhöhen. Die Straße „An der Billwiese“ bindet dabei mit etwa 214 m ü. NN an, sodass ebenfalls über eine Erhöhung um mind. 0,5 m nachgedacht werden kann (momentaner Anhaltswert ist 213,5 m GOK ü. NN). Es wird empfohlen die beiden Gefährdungsthematiken im weiteren Planungsverlauf tiefergehend auf die sich ergebenden Randbedingungen prüfen zu lassen und wenn nötig Gegenmaßnahmen zu erarbeiten.

Grundsätzlich kann im Gesamtgestaltungskonzept aufgezeigt werden, dass eine Niederschlagsbewirtschaftung im vorgesehenen Bebauungsgebiet möglich ist. Dies kann insbesondere durch eine gezielte Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen sowie eine Flächenversickerung erzielt werden. Zur Unterstützung der Flächenversickerung ist im Zuge des Tiefgaragenbaus ein Bodenaustausch vorzusehen.“^k

14 Verkehr

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Büro Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„In der vorliegenden Untersuchung wurde das geplante Wohnbauvorhaben an der Billwiese in Oberursel hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens untersucht. Das Verkehrsaukommen für die geplante Wohnnutzung wurde im Sinne einer Extremwertbetrachtung anhand des nach Satzung notwendigen Stellplatzbedarfs in Überlagerung mit nutzungsspezifischen Spitzenstundenanteilen für Ziel- und Quellverkehr ermittelt. Hierbei wurden keine Reduzierungsmöglichkeiten (z.B. durch die ÖPNV-Anbindungsqualität) herangezogen.

Die verkehrlichen Nachweise zeigen, dass alle Knotenpunkte sowohl im Analysefall (Grundverkehr) als auch im Prognosefall leistungsfähig abgewickelt werden können. Der Mehrverkehr durch das Bauvorhaben kann aus verkehrsplanerischer Sicht als gering eingestuft werden und führt zu keinen wesentlichen Veränderungen der Verkehrsabwicklung im Umfeld. Darüber hinaus ergeben sich keine negativen Auswirkungen durch den rechnerisch ermittelten Rückstau.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Parkierungssituation im maßgebenden Straßennetz ist davon auszugehen, dass eine verträgliche Abwicklung des Mehrverkehrs durch das Bauvorhaben sichergestellt werden kann. Maßnahmen zur Neuauflistung der Straßenräume sind aus verkehrsplanerischer Sicht nicht in Betracht zu ziehen.“^l

B Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1: Bebauungskonzept „Wohnen an der Billwiese“ (unverbindlicher Planungsstand, Stand: 17.03.2025) <i>Quelle: Baufrösche Architekten und Stadtplaner GmbH, Kassel</i>	6
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“	7
Abbildung 3: Lage das Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22, Plangebiet rot umrandet	9
Abbildung 5: Bebauungsplans Nr. 22 B „Erich-Ollenhauser-Straße 29-35“	10
Abbildung 6: Zonen der Stellplatzsatzung Oberursel (Taunus) (Auszug)	11
Abbildung 7: Schadenspotentialkarte Klimaanpassungskonzept Oberursel (Taunus)	12
Abbildung 8: Karte zur Gefährdungsanalyse Klimaanpassungskonzept Oberursel (Taunus)	13
Abbildung 9: Plangebiet mit Blick in Richtung des südlich gelegenen Wüstenrot-Areals (links), Plangebiet mit angrenzendem Wohngebiet im Osten (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	14
Abbildung 10: Plangebiet mit Blick in Richtung Norden (links), Östlich an das Plangebiet angrenzendes Wohngebäude (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	14
Abbildung 11: An das Plangebiet im Osten angrenzendes Wohngebiet <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	14
Abbildung 12: Neubaugebiet der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH nördlich des Plangebietes, Grenze des Wüstenrot-Areals zum Plangebiet (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	15
Abbildung 13: Nördlich des Plangebietes verlaufender Fußgängerweg mit angrenzenden Wiesenstreifen <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i>	15
Abbildung 14: nördlich des Plangebietes verlaufender Fußgängerweg <i>Quelle: Planergruppe ROB</i>	16
Abbildung 15: Skizziertes Ausgleichskonzept des verlorenen Rückhalteraums <i>Quelle: aquadrat ingenieure GmbH</i>	19
Abbildung 16: Östlicher Teil der Fläche, Stand 17.03.2025 <i>Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow</i>	24
Abbildung 17: Laubbäume am Westrand der Fläche, Stand 20.03.2025 <i>Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow</i>	25
Abbildung 18: Die Fläche bei der Nachkontrolle, Stand 29.05.2025 (links) und junger Brombeeraufwuchs auf dem Flurstück 3283/1, Stand 29.05.2025 (rechts) <i>Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow</i>	26
Abbildung 19: Brutplatz des Rotkehlchens unter dem Pflaumenbaum im Osten des Flurstücks 3309/5, Stand 29.05.2025 <i>Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow</i>	26
Abbildung 20: Die Fläche bei der Kontrolle am 09.07.2025 <i>Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow</i>	27
Abbildung 21: Luftbild des Untersuchungsgebietes vor der Rodung einiger Gehölze im Februar 2025 <i>Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow</i>	28
Abbildung 22: Blick von Norden auf das Untersuchungsgebiet vor der Rodung der Gehölze (links), Die Westseite des Untersuchungsgebietes vor der Rodung (rechts) <i>Quelle: Diplom-Biologe Matthias Fehlow</i>	29
Abbildung 23: Lage des Plangebietes (rot umkreist) im Trinkwasserschutzgebiet „Br. Riedwiese“ <i>Quelle: GruSchu Viewer Hessen, Anruf: 13.03.2025</i>	30
Abbildung 24: Großmaßstäbliche Darstellung der Hochwassersituation <i>Quelle: aquadrat ingenieure GmbH</i>	31

Abbildung 25: Lage des Plangebiets (rot umrandet) im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet Urselbach <i>Quelle: Geoportal Hessen, Anruf: 13.03.2025</i>	31
Abbildung 26: Historische Karte Oberursels und Umgebung um 1900; Die ungefähre Lage des Plangebiets ist rot umkreist <i>Quelle: LAGIS Hessen</i>	33
Abbildung 27: Lage des Plangebiets zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sowie zu Schutzgebieten <i>Quelle: NaturegViewer Hessen, Abruf: 13.03.2025</i>	34

2 Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz	17
--------------------------------	----

3 Quellenverzeichnis

- ^a aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 22, „An der Billwiese“, August 2025. Seite 20
- ^b Fehlow, Matthias: Ergebnisbericht zur faunistischen Untersuchung der Fläche des Bebauungsplans Nr. 22 D „An der Billwiese 22 – 32“ in Oberursel auf Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln, Reptilien oder sonstigen, streng geschützten Tierarten bis zum 09.07.2025, 10.07.2025, Seite 3-11
- ^c Klausing, Otto: Die Naturräume Hessens, Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Hessen, Heft Nr. 67, 1988
- ^d Töniges GmbH, Sinsheim: Ingenieurgeologisches Gutachten Oberursel, An der Billwiese, 18.03.2025, Seite 8
- ^e Töniges GmbH, Sinsheim: Ingenieurgeologisches Gutachten Oberursel, An der Billwiese, 18.03.2025, Seite 9
- ^f Töniges GmbH, Sinsheim: Ingenieurgeologisches Gutachten Oberursel, An der Billwiese, 18.03.2025, Seite 17 – 18
- ^g Töniges GmbH, Sinsheim: Ingenieurgeologisches Gutachten Oberursel, An der Billwiese, 18.03.2025, Seite 20
- ^h Töniges GmbH, Sinsheim: Ingenieurgeologisches Gutachten Oberursel, An der Billwiese, 18.03.2025, Seite 22 – 23
- ⁱ rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall: Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“ der Stadt Oberursel
- ^j rw bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall: Geräuschimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 22 D „An der Billwiese 22-32“ der Stadt Oberursel, Seite 3-4
- ^k aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim: Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 22, „An der Billwiese“, August 2025, Seite 42 – 43
- ^l Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt: Wohnen an der Billwiese Oberursel, Verkehrsuntersuchung, Seite 11