

Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Bommersheim

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 254**

„Mutter-Teresa-Straße“

## **Entwurf, Erneute Offenlage**

Planstand: 29.07.2025

Projektnummer: 197719

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Übergeordnete Planungen	6
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.6 Verfahrensart und -stand	13
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b>	<b>13</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>15</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>17</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	18
4.2 Maß der baulichen Nutzung	18
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Haustypen	19
4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen	19
4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
4.6 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	22
4.8 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>22</b>
5.1 Dach- und Gebäudegestalt	22
5.2 Einfriedungen / Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter	23
5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	23
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzungen</b>	<b>23</b>
6.1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser	23
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>24</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	24
7.2 Artenschutzrechtliche Belange	24
<b>8. Klimaschutz und Erneuerbare Energien</b>	<b>28</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>29</b>
9.1 Wasserschutzgebiete	29
9.2 Überschwemmungsgebiet	29
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	29

9.4	Versickerung von Niederschlagswasser .....	30
9.5	Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) .....	30
9.6	Abwasserentsorgung .....	30
<b>10.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen .....</b>	<b>30</b>
<b>11.</b>	<b>Baugrund.....</b>	<b>31</b>
<b>12.</b>	<b>Vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>31</b>
<b>13.</b>	<b>Gehölzschutz .....</b>	<b>32</b>
<b>14.</b>	<b>Abfallbeseitigung .....</b>	<b>32</b>
<b>15.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>32</b>
<b>16.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>32</b>
<b>17.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>18.</b>	<b>DIN-Normen und Regelwerke .....</b>	<b>33</b>
<b>19.</b>	<b>Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>33</b>
<b>20.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>34</b>
<b>21.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>34</b>
<b>22.</b>	<b>Anlage Zusammensetzung Beispiel-Saatgut zur Festsetzung 1.8.1 .....</b>	<b>35</b>
<b>23.</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>36</b>

## 1. Vorbemerkungen

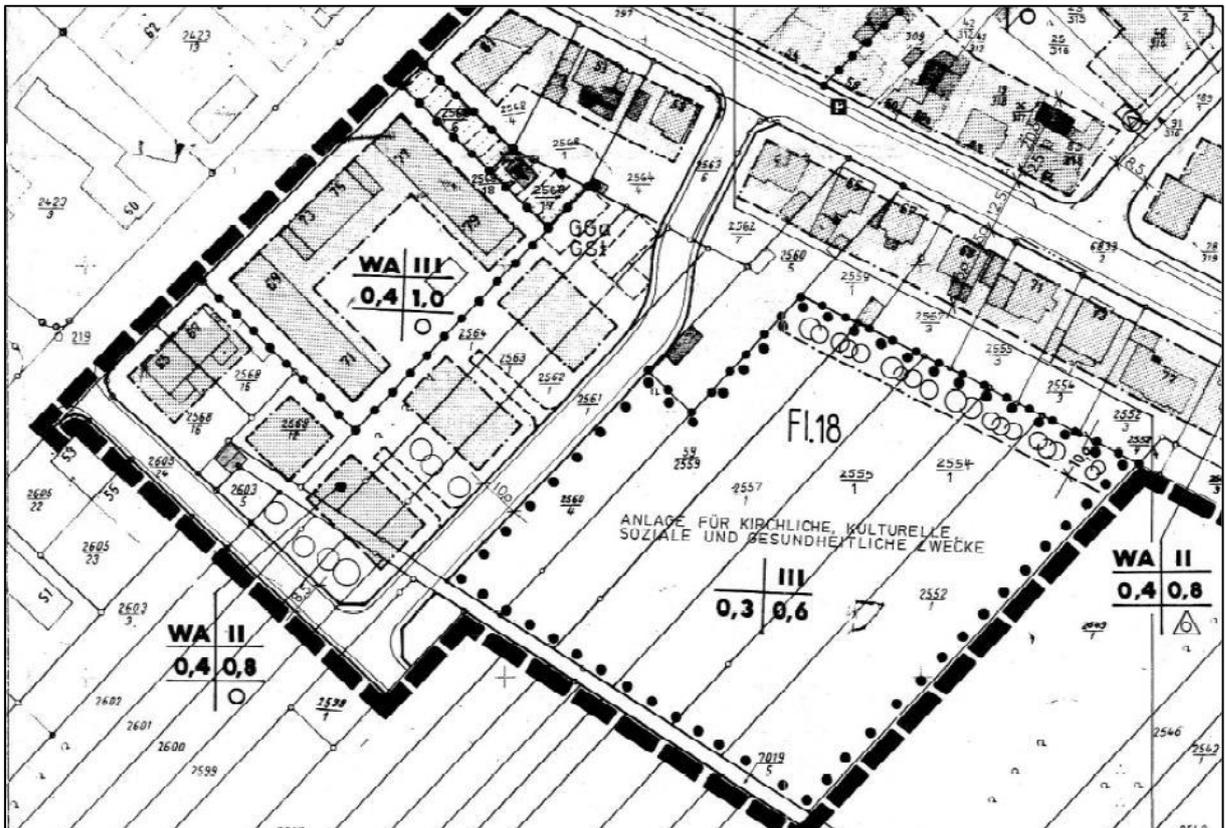
### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat in ihrer Sitzung vom 13.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in der Eckzone zwischen Bommersheimer Straße und Wallstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit u.a. preisgebundenen Wohnungen zu schaffen. Damit soll dem in Oberursel benötigten Wohnraumbedarf Rechnung getragen werden.

Die vorliegend in Rede stehende und noch unbebaute Fläche im Stadtteil Bommersheim, die im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan seit 1991 weitgehend als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt ist, soll dementsprechend zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden. Auf dieser Fläche im Bereich zwischen der Bommersheimer Straße und der Wallstraße ist die Realisierung eines Wohnbauprojektes mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern sowie Doppelhäusern beabsichtigt.

Das Plangebiet ist seit 1970 durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Straße/ Wallstraße/ Bommersheimer Straße/ An der Friedenslinde“ überplant. Der Bebauungsplan in dem hier betroffenen, südwestlichen Planabschnitt wurde zuletzt 1991 geändert. Etwa ein Hektar des Gebietes südlich der Wallstraße ist als Gemeinbedarfsfläche (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgewiesen. Für die übrigen, bisher ebenfalls nicht bebauten Flächen östlich der Bommersheimer Straße, ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung des Gebietes wurde bereits seinerzeit über eine Verbindungsstraße konzipiert, die an die Bommersheimer Straße und die Wallstraße anbindet.

### Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (2. Änderung 1991)



Quelle: Stadt Oberursel

Um vorliegend die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des neuen Baugebietes zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, der die bisherigen Planinhalte ablöst.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ befindet sich im Bereich zwischen der Bommersheimer Straße und der Wallstraße im Stadtteil Bommersheim von Oberursel (Taunus).

### Das Plangebiet im Luftbild



Quelle: natureg.hessen.de, bearbeitet

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,8 ha. Das Gebiet wird im westlichen Teilbereich derzeit als Freizeitgärten genutzt. Im östlichen Bereich befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Angrenzend befinden sich im Nordwesten und Nordosten Wohnbebauung sowie östlich, südlich und südwestlich angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich:

OBJECTID	Flurstückschlüssel	Gemarkungs-Nr.	Flur (FL)	Zähler (FZ)	Nenner (FN)	ALB-Fläche
1714563	FS0607830180259800400	783	18	2598	4	382
1714565	FS0607830180260100200	783	18	2601	2	628
1714810	FS0607830180255200100	783	18	2552	1	2863
1714813	FS0607830180255400100	783	18	2554	1	1564
1714853	FS0607830180256300600	783	18	2563	6	308
1716912	FS0607830180256400100	783	18	2564	1	1064
1716915	FS0607830180256801200	783	18	2568	12	424
1716926	FS0607830180260300500	783	18	2603	5	104
1716928	FS0607830180260502400	783	18	2605	24	439
1719423	FS0607830180701900600	783	18	7019	6	550
1719425	FS0607830180255500100	783	18	2555	1	1823
1719427	FS0607830180255700100	783	18	2557	1	1812
1719430	FS0607830180255900200	783	18	2559	2	1584
1719431	FS0607830180256000400	783	18	2560	4	1000
1719432	FS0607830180256100100	783	18	2561	1	1046
1719433	FS0607830180256200100	783	18	2562	1	1034
1719434	FS0607830180256300100	783	18	2563	1	1063
1719679	FS0607830180260200200	783	18	2602	2	182
1719829	FS0607830180256000600	783	18	2560	6	408
1719831	FS0607830180701900800	783	18	7019	8	91



OBJECTID	Flurstückschlüssel	Gemar- kungs-Nr.	Flur (FL)	Zähler (FZ)	Nenner (FN)	ALB-Fläche
3300121	FS0607830180261400000	783	18	2614	0	1436
3306667	FS0607830180261300000	783	18	2613	0	1445



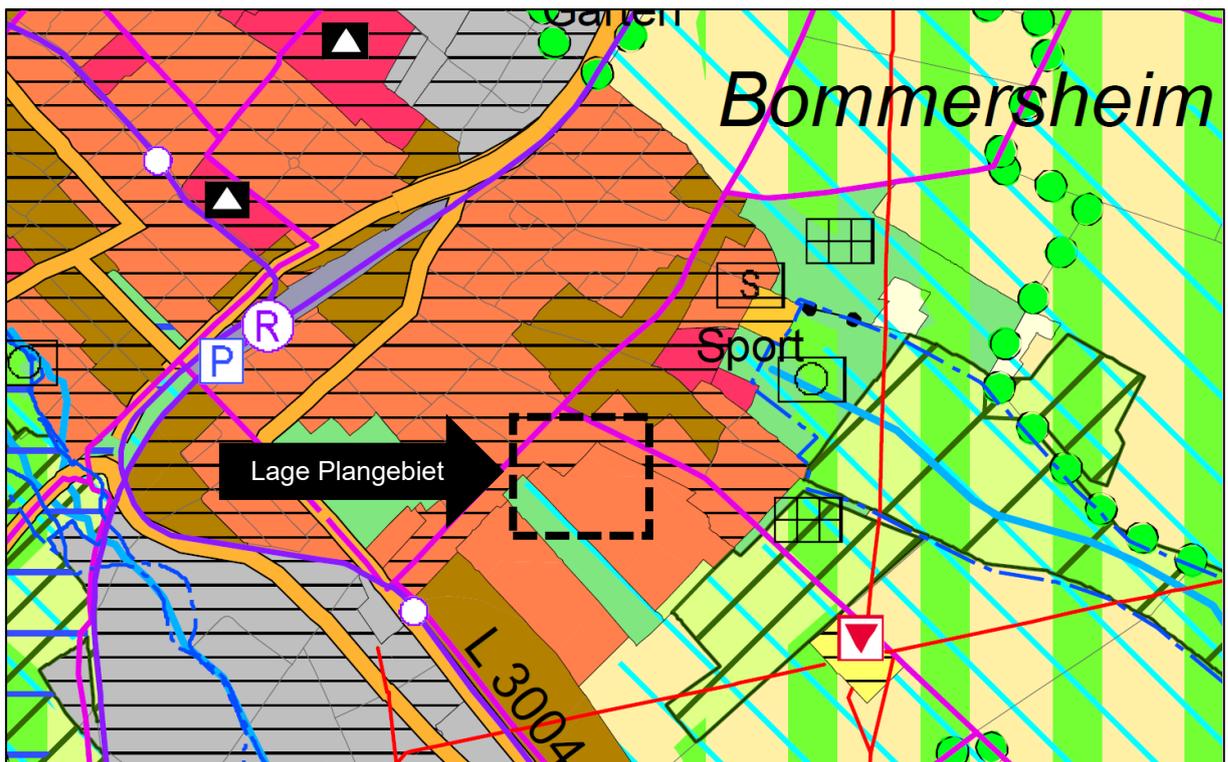
### 1.3 Übergeordnete Planungen

Für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main übernimmt der Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes nach § 204 BauGB. Er enthält neben den regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HLPG auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB (§ 13 Abs. 1 HLPG).

Regionalplan und Flächennutzungsplan werden somit im Ballungsraum zu einem gemeinsamen Planwerk zusammengefasst. Einen gesonderten Regionalplan oder einen gesonderten Flächennutzungsplan für den Ballungsraum gibt es nicht mehr. Regionalplan und RegFNP stellen ein zusammengehörendes Planwerk dar.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche Bestand und Planung dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung und ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ziele des Regionalen Flächennutzungsplans werden eingehalten.

**Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)**



Quelle: mapview.region-frankfurt.de genordet ohne Maßstab

**Siedlungsdichte**

Im Hinblick auf die Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist neben der Flächendarstellung des Plangebietes im RegFNP auch das Ziel Z 3.4.1-9 beachtlich, demgemäß in Abhängigkeit vom Siedlungstyp die Dichtewerte als Zahl der zulässigen Wohneinheiten bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten sind. Plansatz 3.4.1-9 hat folgenden Wortlaut:

*Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:*

- *im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,*
- *in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,*
- *im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,*
- *im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.*

*Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet*

- *durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,*
- *durch die Eigenart eines Ortsteiles,*
- *durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.*

Nachfolgend soll eine worst-case-Betrachtung vorgenommen werden, d.h. es soll eine Dichtewertebe-  
rechnung für das Plangebiet unter der Annahme angestellt werden, dass das zulässige Maß der bauli-  
chen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird bzw. dass die städtebaulichen Konzeptionen, die die Stadt  
Oberursel für die jeweiligen Plangebietsbereiche vorsieht, realisiert werden. Vorgehend wird zu-  
nächst die Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps vorgenommen, dem das Plangebiet zugeord-  
net werden kann. Weiterhin erfolgt nach informeller Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darm-  
stadt die Auseinandersetzung mit dem in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden  
Raum, der aus städtebaulichen Gründen für die Berechnungen heran gezogen wird.

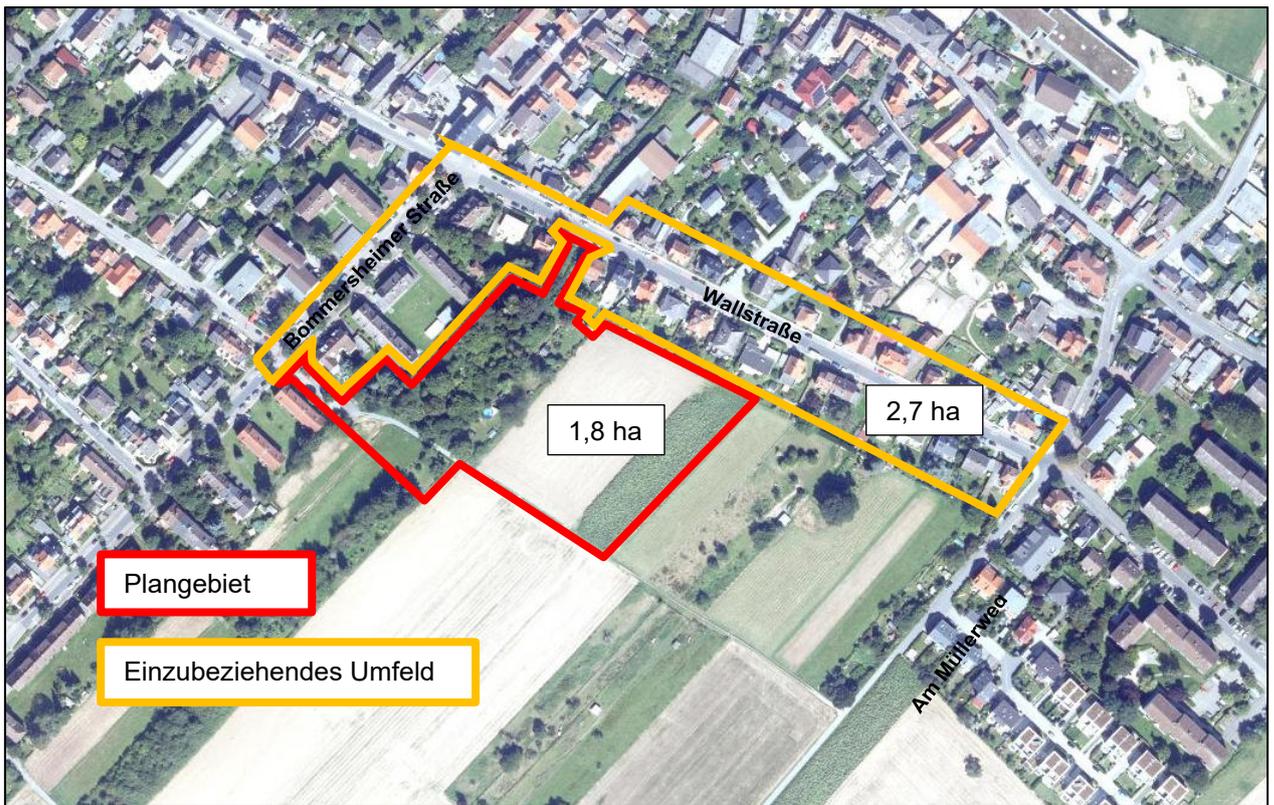
Das in Rede stehende Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Orts-  
lage des Stadtteils Bommersheim der Stadt Oberursel (Taunus), unweit des Stadtzentrums und des  
zentralen Versorgungsbereiches. Es schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung zwischen  
Bommersheimer Straße und Wallstraße an und bildet eine sinnvolle, städtebauliche Siedlungserwei-  
terung in diesem Bereich. Die Andienung durch den öffentlichen Personennahverkehr wird einerseits über  
den S- und U-Bahn-Haltestellen „Oberursel-Bahnhof“ sichergestellt, andererseits über die Haltestelle  
„Oberursel-Bommersheim“. An Ersterem (Luftlinienentfernung zum Zentrum des geplanten Baugebie-  
tes ca. 900 m) verkehrt die Regionalbahn RB15, die S-Bahn S5 und die U-Bahn U3, an Zweitgenanntem  
die U3 (Luftlinienentfernung zum Zentrum des geplanten Baugebietes ca. 550 m). Infolgedessen wird  
das Plangebiet „Mutter-Teresa-Straße“ dem Siedlungstyp *Einzugsbereich vorhandener oder geplanter  
S- und U-Bahnhaltestellen* zugeordnet, sodass gemäß der Zielvorgaben des RegFNP 2010 eine Anzahl  
von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbaufläche gemäß dem RegFNP vorgesehen ist.

Auf Basis des städtebaulichen Konzeptes sind im Plangebiet ca. 132 Wohneinheiten realisierbar. Be-  
trachtet man hierzu die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung, so ist überwiegend  
Einzelhausbebauung erkennbar.

Für die Abgrenzung der näheren Umgebung des Bebauungsplanes werden zunächst die direkt und  
unmittelbar angrenzenden Flurstücke mit Erschließungsstraßen heran gezogen. Unter Berücksichti-  
gung dessen soll vorliegend die bestehende Wohnbebauung zwischen dem Plangebiet und der Bom-  
mersheimer Straße sowie die bestehende Wohnbebauung entlang der Wallstraße im Norden bis zur  
Straße Am Müllerweg im Südosten für die Bewertung der Siedlungsdichte betrachtet werden, welche in  
der Zusammenschau ein städtebaulich abgrenzbares Wohnquartier des Stadtteils Bommersheim bil-  
den.

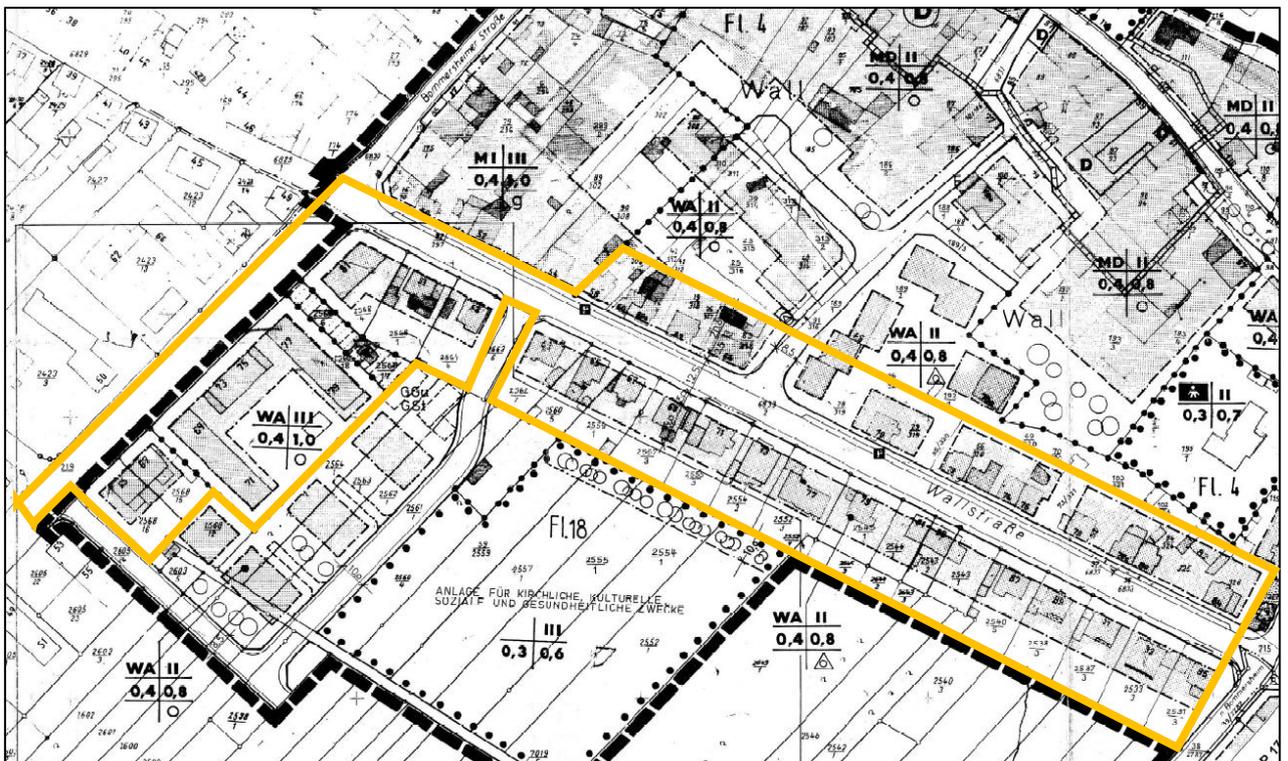
Die vorangehend abgegrenzten Flächen werden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange  
Straße/ Wallstraße/ Bommersheimer Straße/ An der Friedenslinde“ (1991) erfasst und weisen als Art  
der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet aus.

### Lage des Plangebietes mit einzubeziehendem Umfeld



Quelle: natereg.hessen.de, bearbeitet, genodet ohne Maßstab

### Abgrenzung Raum im Ausschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Lange Straße/ Wallstraße/ Bommersheimer Straße/ An der Friedenslinde“



Bearbeitet, genodet ohne Maßstab

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dokumentieren neben dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung jedoch keine Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten. Daher soll vorliegend basierend auf einer Ortsbegehung mit worst-case-Betrachtung eine Einschätzung der bestehenden Wohneinheiten bzw. der bestehenden Siedlungsdichte erfolgen.

Im Bereich zwischen dem Plangebiet und der Bommersheimer Straße befinden sich drei Geschossbauten, für die insgesamt etwa 36 Wohneinheiten angesetzt werden, und ein größeres Doppelhaus, für das 4 Wohneinheiten angesetzt werden, was zusammen rd. 40 Wohneinheiten ergibt. Entlang der Wallstraße im Norden befinden sich 30 Einzelhäuser, für welche jeweils zwei Wohneinheiten angenommen werden, sowie ein Mehrfamilienhaus, welches mit sechs Wohneinheiten angesetzt wird, und 2 größere Doppelhäuser, für welche rd. 7 Wohneinheiten angenommen werden. Insgesamt bestehen entlang der Wallstraße in etwa 73 Wohneinheiten, was sich zusammen mit den 40 Wohneinheiten im Bereich der Bommersheimer Straße auf insgesamt etwa 113 Wohneinheiten summiert. Im Verhältnis zur Größe des mit zu betrachtenden Bruttowohnbaulandes (ca. 2,7 ha) wurde hier eine Wohnsiedlungsdichte von rd. 42 Wohneinheiten je Hektar ermittelt, womit der regionalplanerische Zielwert von 45 – 60 Wohneinheiten in Einzugsbereichen vorhandener oder geplanter S- und U-Bahnhaltepunkte leicht unterschritten wird.

Betrachtet man nun das Plangebiet, mit rd. 132 Wohneinheiten auf 1,8 ha, zusammen mit dem umgebenden Raum mit 113 Wohneinheiten auf 2,7 ha, ergeben sich vorliegend 252 Wohneinheiten auf einer Fläche von 4,5 ha, womit in der Gesamtbetrachtung eine Siedlungsdichte von rd. 54 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland erreicht wird. Damit kann der Zielwert des RegFNP für Einzugsbereiche vorhandener oder geplanter S- und U-Bahnhaltepunkte von 45 bis 60 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland eingehalten werden.

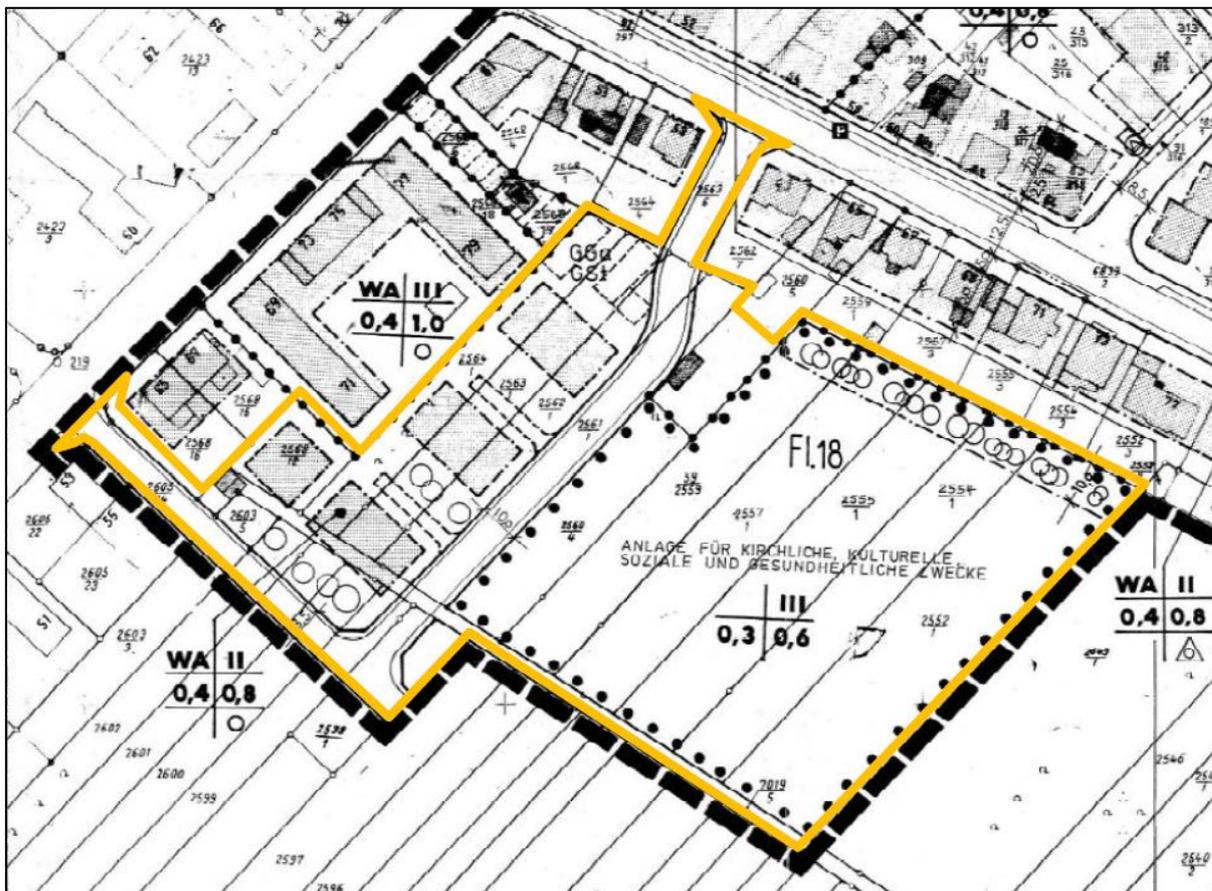
In der Gesamtbewertung kann daher festgestellt werden, dass die oben ermittelten Dichtewerte insgesamt als auch bezogen auf die neu hinzukommenden Teilbereiche mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind und den Vorgaben entsprechen.

Die festgesetzte und südlich des Wohngebietes liegende Ausgleichsfläche befindet sich im Bereich einer „Wohnbaufläche – Planung“ gemäß RegFNP. Dies wird vorliegend als vertretbar eingestuft, da die Fläche in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibt und lediglich Maßnahmen zur Bewirtschaftung festgelegt werden: Auf dieser circa 1.472 m<sup>2</sup> großen Fläche sollen im 3- bis 4-Jahres-Rhythmus alternierend ein Blühstreifen und ein Luzernestreifen angelegt und fachgerecht gepflegt werden. Die Etablierung eines Biotops (wie z.B. im Falle einer dauerhaften Gehölzpflanzung) erfolgt vorliegend nicht. Der Stadt ist bewusst, dass diese Maßnahme bei einer möglichen künftigen Gebietsentwicklung in diesem Bereich in der dann anzustellenden Kompensationsbetrachtung berücksichtigt werden muss. Dies wird jedoch als vertretbar eingestuft. Gegenwärtig sind hier keine Gebietsentwicklungen geplant und vorgesehen.

#### **1.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Das Gebiet ist seit 1970 durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Straße/ Wallstraße/ Bommersheimer Straße/ An der Friedenslinde“ überplant. Der Bebauungsplan in dem hier betroffenen, südwestlichen Planabschnitt wurde zuletzt 1991 geändert. Etwa ein Hektar des Gebietes südlich der Wallstraße ist als Gemeinbedarfsfläche (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) festgesetzt. Für die übrigen, bisher ebenfalls nicht bebauten Flächen hinter der Bommersheimer Straße, ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Erschlossen wird das Gebiet durch die geplante Mutter-Teresa-Straße, die an die Bommersheimer Straße und die Wallstraße anbindet. Die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist grundsätzlich nicht zu beanstanden und entspricht den Vorgaben des BauGB.

**Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Str. / Wallstr. - Bommersheimer Str. / An der Friedenslinde“ (2. Änderung 1991), mit Markierung des Geltungsbereiches für Neu-aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254**



Quelle: Stadt Oberursel

### 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das in Rede stehende Gebiet ist seit 1970 durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Lange Straße/ Wallstraße/ Bommersheimer Straße/ An der Friedenslinde“ überplant. Der Bebauungsplan in dem hier betroffenen, südwestlichen Planabschnitt setzt ein Wohngebiet und ein Gebiet für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke fest, welche allerdings bis heute nicht bebaut sind.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes hatte die Stadtverordnetenversammlung 1996 die Baulandumlegung „Hinterm Wall“ angeordnet. Der Magistrat leitete 1997 das Umlegungsverfahren ein, das aber zum Erliegen kam, nachdem vor allem das Projekt eines dreigeschossigen Seniorenpflegeheimes für 100 Bewohner und 34 Seniorenwohnungen aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden konnte.

Für die jetzt vorgesehene Schaffung von Baurecht für Wohnungsbau mit dem Angebot von unter anderem preisgebundenen Wohnungen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die übrigen Flächen hinter der Bommersheimer Straße sind bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um das gesamte Plangebiet einer baulichen und bedarfsorientierten Nutzung zuzuführen, hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, in Anbetracht des dringend benötigten Wohnraumes in der Stadt Oberursel vorliegend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Hierzu ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ vorgesehen, der für den gesamten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet ausweist und damit die ehemaligen Planinhalte ablöst.

Das in Rede stehende Gebiet ist bereits planungsrechtlich als Siedlungserweiterung vorbereitet, verfügt durch den Anschluss an die Bommersheimer Straße und die Wallstraße über eine sichere verkehrliche Erschließung und grenzt an bestehende Wohnnutzungen an, weswegen sich die Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes vorliegend als städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Stadtteiles Bommersheim der Stadt Oberursel (Taunus) darstellt. Der Bebauungsplan sieht eine effiziente Flächenausnutzung vor. Dies entspricht dem Gebot einer effizienten und boden- bzw. flächenschonenden Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Ressourcen.

Neben der Nachverdichtung und der Nutzung und von Baulücken und Innenentwicklungspotentialen ist jedoch auch die Neuentwicklung von Wohnbaugebieten eine bedeutende kommunale Aufgabe, zumal der Wohnungsbedarf nicht alleine durch die Erschließung von Baulücken gedeckt werden kann. Von einer weitergehenden Standortalternativenprüfung wird somit abgesehen. Bestehende mögliche Alternativen wären, neben der Beibehaltung des bestehenden und bisher nicht ausgenutzten Planungsrechts, der Verzicht auf die Planung oder eine deutliche Reduzierung der Siedlungsdichte. Aufgrund des nach wie vor bestehenden Wohnraumbedarfs in der Region wird dies im Zuge der Abwägung jedoch als nicht sinnvoll erachtet.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	13.12.2018 Bekanntmachung: 04.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	14.01.2020 - 14.02.2020 Bekanntmachung: 04.01.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	14.01.2020 - 14.02.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	22.01.2025 – 28.02.2025 Bekanntmachung: 18.01.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB</b>	_____ Bekanntmachung: _____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB</b>	Frist analog § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Taunus-Zeitung

## 2. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von insgesamt acht zentralen Mehrfamilienhäusern vor. Insgesamt sieht das Konzept 108 Wohneinheiten in den bis zu dreigeschossigen Gebäuden (zzgl. Staffelgeschoss) vor. Die darüber hinaus geplanten Doppelhäuser im Nordosten und im Westen sind als zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss geplant.

Das Areal wird durch ein Erschließungsschleife, die an die Mutter-Teresa-Straße und an die Wallstraße anbindet, erschlossen. Die Mehrfamilienhäuser im zentralen Baufeld bzw. im Norden liegenden Doppelhäuser werden durch eine nach Osten verlaufende Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen, welche von der zuvor genannten Erschließungsschleife abzweigt. Die geplante Mutter-Teresa-Straße wird in der Gebietsmitte platzartig und verkehrsberuhigt ausgebildet.

Vorgesehen wird außerdem eine Tiefgarage unterhalb der zentralen Baugrundstücke sowie oberirdische private Stellplätze jeweils vor den Gebäuden entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet angeordnet werden.

Die Zufahrt zur möglichen Tiefgarage wird von Norden her im Westen des zentralen Baufeldes angeordnet. Weiterhin wird im südlichen Plangebiet, im Bereich des Abzweigs der geplanten Mutter-Teresa-Straße, ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes wird der bestehende landwirtschaftliche Weg in den Außenbereich aufgegriffen und integriert. Dieser dient auch weiterhin u.a. landwirtschaftlichen Nutzungen und sichert die Möglichkeit für ggf. erforderliche Löschangriffe der Feuerwehr von Süden her. Im städtebaulichen Konzept sind entsprechende Feuerwehr-Aufstellflächen berücksichtigt.

Unter anderem wird das Konzept dem Gebot eines flächensparenden Bauens durch eine möglichst effektive Grundstücksausnutzung gerecht; andererseits wurde die Höhenentwicklung gerade im Übergang zur bestehenden Bebauung angepasst. Hingewiesen sei auch auf die eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen, welche Eingang in die Planung gefunden haben.

### Städtebauliches Konzept



Quelle: GSW, Gemeinnütziges Siedlungswerk GmbH

Nachfolgend soll der Vollständigkeit halber nochmals auf die ursprüngliche und dem Vorentwurf des Bebauungsplanes aus den Jahren 2019 und 2020 zugrundeliegende städtebauliche Konzeption eingegangen werden. Diese Konzeption wurde u.a. auf Basis der Ergebnisse und Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB grundlegend überarbeitet. Die nachfolgende Darstellung dient daher ausschließlich der Nachvollziehbarkeit.

Für den Bereich östlich der geplanten Mutter-Teresa-Straße lag seinerzeit eine städtebauliche Konzeption des Gemeinnütziges Siedlungswerks GmbH (GSW) vor. Das Konzept östlich der Mutter-Teresa-Straße sah die Errichtung von 9 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 109 Wohneinheiten, dreigeschossig plus Staffelgeschoss bis viergeschossig ohne Staffelgeschoss, vor.

Die Gebäude sollten sich um einen zentralen, öffentlichen Quartiersplatz gruppieren mit einem Wohnweg in Form einer Erschließungsschleife, die an die Mutter-Teresa-Straße anbinden sollte. Die Erschließung des Plangebietes sollte über die geplante Mutter-Teresa-Straße erfolgen.

Geplant war außerdem eine Tiefgarage unterhalb des Quartiersplatzes und den Baugrundstücken sowie oberirdische private Stellplätze, die jeweils vor den Geschossbauten für preisgebundenes Wohnen gruppiert wurden, um dem Stellplatzbedarf ausreichend Rechnung tragen zu können.

### Ursprüngliches städtebauliches Konzept der GSW Frankfurt / Main, Stand: April 2019



Quelle: GSW

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes basiert auf dem Anschluss an das bestehende Straßennetz der „Bommersheimer Straße“ sowie der „Wallstraße“ und greift somit die im Bebauungsplan Nr. 3 von 1991 bereits verankerten Planungsabsichten auf. An beide Straßen soll das Plangebiet für den Kfz-Verkehr mittels der Mutter-Teresa-Straße angebunden werden. Über die Bommersheimer Straße wird das überörtliche Straßennetz (Frankfurter Landstraße, L 3004) in / aus Richtung Süd-/Südost erreicht, über die Wallstraße verlaufen die Verkehrsströme, die in / aus Richtung Nord-/Nordwest und West verlaufen (Homburger Landstraße, L 3006).

Die Andienung durch den öffentlichen Personennahverkehr wird einerseits über den S- und U-Bahn-Haltestellen „Oberursel-Bahnhof“ sichergestellt, andererseits über die Haltestelle „Oberursel-Bommersheim“. An Ersterem (Luftlinienentfernung zum Zentrum des geplanten Baugebietes ca. 900 m) verkehrt die Regionalbahn RB15, die S-Bahn S5 und die U-Bahn U3, an Zweitem die U3 (Luftlinienentfernung zum Zentrum des geplanten Baugebietes ca. 550 m).

Ergänzt wird dieses gute Schienenverkehrsangebot durch die Buslinien 42, 46 und n31 sowie die Schulbusse 47 + 49 für die eine Haltestelle in der Bommersheimer Straße liegt („Wallstraße“) und eine weitere in der Straße An der Friedenslinde mit gleichnamiger Haltestelle. Die Busse verkehren werktags im Halbstunden-Takt pro Richtung.

Im Rahmen der Planungen wurde vom Büro Freudl Verkehrsplanung eine Verkehrsuntersuchung (Juli 2020) erstellt. Hierzu wurde eine überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz – hier im Besonderen bezogen auf die Bommersheimer-, die Wall- und die Frankfurter Landstraße vorgenommen. Die entsprechenden Leistungsfähigkeitsnachweise wurden geführt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*Der durch die geplante Wohnnutzung induzierte Neuverkehr wird zu moderaten Mehrbelastungen in der Bommersheimer Straße führen; die Zuwächse in dem betroffenen kurzen Teilstück der Wallstraße liegen etwas darüber – sowohl in der einen als auch in der anderen Straße erreichen sie in der Summe Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen gut verträglich sind und im Einklang mit dem gültigen Regelwerk stehen.*

*Dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel stehen aus verkehrlicher Sicht keine einschränkende Aspekte entgegen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.*

Für weitergehende Ausführung sei auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Der Fachdienst „Verwaltungssteuerung Nachhaltigkeit – Mobilität“ der Stadt Oberursel hat das Gutachten aus dem Jahr 2020 zudem eine Überprüfung unterzogen (E-Mail vom 25.05.2025). Diese Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für den Knoten Frankfurter Landstraße/ Bommersheimer Straße/ Zimmersmühlenweg liegt die Verkehrszählung aus dem Jahr 2018 vor, die im Gutachten von Freudl erwähnt wird. Auf Basis der stadtweiten Zählungen 2018 wurde das Verkehrsmodell der Stadt Oberursel aufgebaut. Für die Prognose nullfall sind die allgemeinen Verkehrsentwicklungen für das Jahr 2030 berücksichtigt. Für den ehemals geplanten Knotenumbau des Knotens Frankfurter Landstraße/ Bommersheimer Straße/ Zimmersmühlenweg wurde ebenfalls das Verkehrsmodell als Grundlage herangezogen (Umbau Frankfurter Landstraße – Entwurfsplanung, R+T, 2023). Für das Verkehrsgutachten zum Gewerbegebiet an der südlichen Riedwiese wurde 2023 nach der Pandemie erstmals eine neue Zählung in der Frankfurter Landstraße durchgeführt. Demnach sind in allen erhobenen Relationen Verkehrsabnahmen um etwa 10% ermittelt worden, die auf eine allgemein weniger intensive Verkehrsentwicklung nach der Pandemie hindeuten (Verkehrsuntersuchung Ansiedlung VDE, R+T, 2023). Aufgrund der obigen Erkenntnisse kann davon ausgegangen werden, dass die Zahlen des Verkehrsmodells auf der „sicheren Seite“ liegen, da sie im Vergleich zum Stand 2023 eher zu hoch angesetzt sind. Eine Mehrbelastung durch das Wohnquartier Mutter-Teresa-Straße, wie sie aus dem Gutachten (Freudl, 2020) zu erwarten ist, liegt unterhalb des gemessenen Verkehrsrückgangs von 10% und wirkt sich dadurch nicht gravierender aus, als im Gutachten dargestellt:

Die Leistungsfähigkeit des Knoten Frankfurter Landstraße/ Bommersheimer Straße/ Zimmersmühlenweg wird durch das Bauvorhaben alleine nicht weiter gemindert. In der Untersuchung (Verkehrsuntersuchung Frankfurter Landstraße in Oberursel (Taunus), ZIV, 2020) ist der Knoten Frankfurter Landstraße/ Bommersheimer Straße/ Zimmersmühlenweg intensiv unter Berücksichtigung mehrerer Bauvorhaben im Umfeld, darunter auch das Baugebiet Mutter-Teresa-Straße, untersucht worden. Die Ergebnisse zeigen, dass der Knoten sowohl im Bestand (Analyse 2018), als auch in der Prognose 2030 ohne Umbaumaßnahmen nicht leistungsfähig ist. Das heißt aber auch, dass der bereits vorhandene Leistungsfähigkeitsengpass nicht durch das Bauvorhaben Mutter-Teresa-Straße und den dadurch induzierten Verkehr begründet ist.

Insgesamt kann damit davon ausgegangen werden, dass aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine zusätzlichen verkehrlichen Engpässe oder Beeinträchtigungen entstehen. Unabhängig davon wird die Stadt zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Frankfurter Landstraße/ Bommersheimer Straße/ Zimmersmühlenweg weitergehende Maßnahmen untersuchen und im Bedarfsfall anstoßen.

Ruhender Verkehr: Vorliegend gilt die Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze. Bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, dürfen nur errichtet werden, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit sowie an einem geeigneten Standort hergestellt werden (notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze).

Bezüglich einer Risikoabschätzung im Hinblick auf den planinduzierten Verkehr sind v.a. die Wallstraße, die Spessartstraße und die Bommersheimer Straße (gem. Schulwegeplan) als die vom Planvorhaben betroffenen Schulwege zu nennen. In allen genannten Straßen gilt derzeit und auch künftig Tempo 30. Zudem bestehen in allen genannten Straßen beidseitige Fußwege, die v.a. in der Wallstraße tlw. durch ein- bzw. zweiseitige Parkstreifen und Markierungen und in der Bommersheimer Straße durch beidseitige Parkstreifen von den Fahrbahnen getrennt sind. Die Stadt geht daher davon aus, dass auch weiterhin grundsätzlich sichere Fuß- und Schulwege v.a. für Schüler vorhanden sind und angeboten werden können. Der planinduzierte in den Untersuchungen ermittelte Mehrverkehr wird die Sicherheit der bestehenden Fußwegeverbindungen nicht grundsätzlich in Frage stellen.

#### **4. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Festsetzung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Aus städtebaulichen Gründen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im vorliegenden Falle von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Dies begründet sich einerseits durch die Lage im Anschluss eines durch Wohn- und Mischbebauung geprägten Gebietes und der damit zusammenhängenden erforderlichen städtebaulichen Rücksichtnahme. Da sich Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen außerdem auch aufgrund ihres hohen Flächenverbrauchs deutlich von der angestrebten Wohnnutzung abheben und deutlich mehr Verkehr erzeugen, werden sie als unzulässig festgesetzt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) (entsprechend den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung (BauNVO)), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl orientiert sich mit  $GRZ = 0,4$  an dem Orientierungswert der BauNVO und sorgt im Sinne des Boden- und Flächenschutzes für eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von max. 0,6 überschritten werde. Eine Tiefgarage ist im Gebiet Nr. 3 auf 80% der als „TGa“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

#### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Zahl der Vollgeschosse**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.) wird durch Einschrieb in der Plankarte durch die Höhenangabe in „m ü. NHN“ festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.

Nach Norden im Übergang zur Wallstraße sowie im Südwesten im Übergang zur Bommersheimer Straße (Teilgebiete 2 und 4) wurde die maximal zulässige Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse zusätzlich einem Staffel- bzw. Dachgeschoss begrenzt. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude beträgt hier 190m über Normalhöhennull (NHN) und liegt damit rd. 11m über dem bestehenden Geländeneiveau. Ziel ist hier die Schaffung eine möglichst harmonischen Übergang zum baulichen Bestand.

In der Gebietsmitte (Teilgebiete 1 und 3) werden drei Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximal zulässigen Höhe von 194 m ü. NHN als zulässig festgesetzt. Dies beträgt rd. 15 m über dem bestehenden Gelände und beinhaltet ausreichend Flexibilität von 3,0 Metern für die konkrete Objektplanung (3 Vollgeschosse plus 1 Staffelgeschoss = 4 x 3m = 12m Gebäudehöhe) und technische Aufbauten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung und damit auch die Dimensionierung und Höhenentwicklung deutlich angepasst wurden und die benachbarte Bebauung nun in stärkerem Maße berücksichtigt.

#### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und zulässige Haustypen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Terrassen sowie Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der vorliegende Entwurf sieht mit den überarbeiteten Baugrenzen einen Abstand zu den rückwärtigen Bereichen der Liegenschaften in der Wallstraße von ca. 9 m vor. Dabei handelt es sich um Grundstücksfreiflächen, die als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten sind. Der Abstand der Baugrenzen zu den angrenzenden bestehenden Liegenschaften wurde damit im Vergleich zum Vorentwurf erhöht und orientiert sich am bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1990. Die getroffenen Festsetzungen werden als ausgewogen bewertet und orientieren sich am abgestimmten und zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept.

Innerhalb der Baugrenzen sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Zulässigkeit wird durch Einschrieb in der Plankarte bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend räumlich differenziert festgesetzt und orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept.

#### **4.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen**

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in den Gebieten mit der lfd. Nr. 1, 3 und 4 oberirdisch nur innerhalb der mit dem Zusatz „St“ sowie unterirdisch mit dem Zusatz „Tg“ bezeichneten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll die räumliche Steuerung v.a. der oberirdischen Stellplätze sichergestellt werden. Im Gebiet mit der Nummer 2 können Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

#### **4.5 Flächen für soziale Wohnraumförderung**

Gemäß Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 sind mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern u.a. mit preisgebundenen Wohnungen zu schaffen.

Das Ziel im Aufstellungsbeschluss wird mit den Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB unterstützt. Ziel der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ist es damit, die Mindestvoraussetzungen für geförderten Wohnungsbau zu schaffen. In den Gebieten 1 und 3 sowie im Gebiet 4 dürfen daher nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zzgl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu ermitteln.

Die Festsetzung dient dazu, die Realisierung von Wohnraum für die Bevölkerung mit mittleren und niedrigen Einkommen vorzubereiten. Die Verfügbarkeit von Fördermitteln für den Wohnungsbau wird als gegeben eingeschätzt. Die Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Wohnungsbau und damit eine Preisbindung der entsprechenden Wohnungen entsprechend der Förderrichtlinien, kann im Weiteren nur über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt werden.

#### **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden Kompensationsmaßnahmen als notwendig erachtet. Flächenwirksam sind dabei Maßnahmen für das Rebhuhn (CEF-Maßnahme M2). Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

*Durch den unmittelbaren Flächenverlust ist von einem Habitatverlust für das Rebhuhn auszugehen. Daher erfolgte ein weiträumiges Schutzkonzept, in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, um die negativen Auswirkungen des Eingriffs auf den Erhaltungszustand des Rebhuhns zu minimieren. Hierbei soll durch Erhöhung der Grenzlinien und des Nahrungsangebotes neuer Lebensraum mit hochwertigen Habitateigenschaften für Offenlandarten geschaffen werden. Hierbei ist im Anschluss über 5 Jahre ein begleitendes Monitoring vorzunehmen und der zuständigen Naturschutzbehörde jährlich ein Bericht vorzulegen.*

Diese Maßnahme wurde aufbauend auf der fachgutachterlichen Expertise wie folgt festgesetzt:

*Auf der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind im 3- bis 4-Jahres-Rhythmus alternierend ein Blühstreifen und ein Luzernestreifen mit je 9m Breite anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Für den Blühstreifen ist eine blütenreiche Saatgutmischung aus 100 % Kräutern mit den folgenden Leitarten einzusäen: Wildarten: *Centaurea cyanus*, *Cichorium intybus*, *Papaver rhoeas*, *Prunella vulgaris*, *Silene dioica* und *Silene vulgaris*. Kulturarten: *Helianthus annuus*, *Linum usitatissimum*, *Fagopyrum esculentum*, *Borago officinalis* und *Coriandrum sativum*. Bewirtschaftungsempfehlungen: Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist auf den Flächen zu unterlassen. Eine Bodenbearbeitung ist auf eine Tiefe von max. 25 cm zu beschränken. Auf Feldarbeiten nach Einbruch der Dämmerung ist zu verzichten. Die weiteren Bewirtschaftungsempfehlungen im Umweltbericht sind zu berücksichtigen.*

Um die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten, wird Geltungsbereich festgesetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,6 (z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster) zu befestigen sind.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan in diesem Sinne fest, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Auch flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 qm Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Abschließend sei noch die Festsetzung der Dachbegrünungen genannt.

Die Festsetzungen dienen vor allem der Förderung einer nachhaltigen Begrünung und des natürlichen Wasserkreislaufs. Regenwasser kann somit vor Ort versickern, anstatt oberflächlich abzufließen. Durch die Verwendung durchlässiger Materialien und den Verzicht auf Schottergärten wird die Aufheizung reduziert und die Biodiversität im Plangebiet erhöht. Insgesamt tragen diese Festsetzungen zu einer ökologisch nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei, die den Herausforderungen des Klimawandels und des Umweltschutzes gerecht wird.

Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) bleiben hiervon aus nachvollziehbaren Gründen unberührt.

Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von 1600 bis 2700 Kelvin zulässig. Der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen. Die Festsetzung dient dem Schutz der Umwelt und der Anwohner. Durch die Verwendung solcher Beleuchtungssysteme wird sichergestellt, dass Lichtverschmutzung und damit verbundene Beeinträchtigungen wie Streulicht, Blendung und Lichtemission in den Nachthimmel effektiv reduziert werden. Die Festlegung eines bestimmten Farbspektrums (1600 bis 2700 Kelvin) für die Leuchtmittel zielt darauf ab, das Auftreten von Lichtquellen zu minimieren, die unnötig Insekten anziehen und die ökologische Balance stören könnten.

#### **4.6 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Da vorliegend ein Ausgleich unmittelbar auf den Eingriffsgrundstücken nicht sinnvoll oder möglich ist, wurden externe Kompensationsflächen im Bebauungsplan vorgesehen. Die Stadt wird diese in diesem Fall nach § 135a Abs. 2 BauGB anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer durchführen. Der § 135c BauGB ermächtigt die Gemeinden daher, die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichsmaßnahmen, den Umfang der Kostenerstattung, die Art der Kostenermittlung und den Maßstab für die Kostenverteilung durch Satzung zu regeln. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung regelt dabei die Zuordnung als Grundlage für eine mögliche Kostenerstattung. Mit der Zuordnung wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Baugrundstücke öffentlich-rechtlich bestimmt. Die Festsetzung lautet entsprechend wie folgt:

Von der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich gemäß der textlichen Festsetzungen 1.8.1 und den dadurch generierten 32.384 Biotopwertpunkten werden 11.815 Biotopwertpunkte wie folgt zugeordnet: Den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebiets zu 71 % und den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu 29%. Hinweis: Die verbleibenden 20.569 Biotopwertpunkte können künftigen Bebauungsplänen zugeordnet werden.

#### **4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Im Gebiet 1 im Bereich der Fläche, die mit „St“ gekennzeichnet ist, werden die Flurstücke zwischen der Straßenverkehrsfläche und dem Flurstück Gemarkung Oberursel, Flur 18, Flurstück 2567/17 mit einem Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Energieversorgungsunternehmens – Stromversorgung- belastet. Dies dient der Sicherung der Stromversorgung und der Anbindung an die bestehenden Infrastrukturen.

#### **4.8 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes ist je Symbol in der Plankarte mind. ein standortgerechter groß- oder mittelkroniger Laubbaum (gem. Artenliste unter Hinweise), mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen gilt: Die anzupflanzenden Bäume sind in Pflanzgruben von mindestens 8 m<sup>2</sup> Größe mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Pflanzsubstrat und einer Mächtigkeit von mindestens 1,20 m Tiefe (Bäume III. Ordnung) bzw. 1,50 m Tiefe (Bäume I. und II. Ordnung) je Baum zu pflanzen. Zum Erreichen der Mindestmächtigkeit ist auch ein Aufbau über GOK möglich. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen um für den Vollzug ausreichend Flexibilität zu gewährleisten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind bei Inbetriebnahme, spätestens in der nächsten Pflanzperiode auszuführen.

Aufgrund der Flächennutzung, zur Förderung der Biodiversität im Plangebiet, zur Regenrückhaltung und zur Kompensation der Versiegelung sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 3 Grad Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

In vorgenanntem Sinne sind auch nicht überbaute oder durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO genutzte Bereiche von Tiefgaragen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einer Vegetationssubstratschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und als Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Die Grünfläche ist soweit wie möglich naturnah zu gestalten.

### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **5.1 Dach- und Gebäudegestalt**

Zulässig sind aufbauend auf dem städtebaulichen Konzept und den Gestaltungsvorstellungen der Stadt ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 3 Grad Neigung. Damit kann ein einheitliches Erscheinungsbild der Neubauten gewährleistet werden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind dabei allerdings ausdrücklich zulässig und werden von der Festsetzung der Neigung nicht erfasst.

## **5.2 Einfriedungen / Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse sowie aus Sicherheitsgründen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten und den offenen Charakter zu unterstreichen. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sowie Mauersockel sind aus diesen Gründen zudem unzulässig.

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind daher in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## **5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Zur Förderung der Durchgrünung und zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes sind die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (Grundstücksflächen abzgl. GRZ I und II) als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenlisten) zu bepflanzen.

Je angefangene 100 qm ist ein Baum 1. Ordnung; je angefangene 50 qm ein Baum 2. Ordnung; je angefangene 10 qm ein Baum 3. Ordnung und je angefangene 5 qm ein Strauch zu pflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser**

Gemäß der Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen - Zisternensatzung - der Stadt Oberursel sind Anlagen für das Sammeln und Verwenden des von Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers zu errichten. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung (Bauanzeige / Baugenehmigung, etc.) wirksame Fassung der Zisternensatzung. Diese Vorgabe wird als Hinweis (nicht als Festsetzung) in den Bebauungsplan aufgenommen und eine Doppelung der Regelungen zu vermeiden. Durch die geltende Zisternensatzung kann auf Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. Anlagen für das Sammeln und Verwenden des von Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers verzichtet werden.

Etwas anders verhält es sich mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Im Rahmen des Fachbeitrages „Abwasser“ wurde dargelegt, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nach HWG/WHG und u.a. aus kapazitiven Gründen der kommunalen Infrastruktur nicht ungedrosselt abgeleitet werden kann. Es ist daher auf den Grundstücken zu sammeln und darf nur unter Berücksichtigung einer (u.a. im Fachbeitrag ermittelten) spezifischen Drosselabflussspende von  $q_{Dr} = 10 \text{ l/(s*ha)}$  (bezogen auf die Gesamtfläche des jeweiligen Grundstücks) abgeleitet werden. Diese Vorgabe gilt nicht, wenn Grundstücke an zentrale Rückhaltesysteme (z.B. Stauraumkanäle im öffentlichen Straßenraum) angeschlossen werden und die Rückhaltung somit in öffentlichen Flächen sichergestellt werden kann.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als eigenständiges Dokument bei. Die Maßgaben u.a. zum Ausgleich und zur Grünordnung aus dem Umweltbericht sind im Wesentlichen in die Bauleitplanung eingeflossen und den entsprechenden Kapiteln der Begründung erläutert. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle daher verzichtet.

### **7.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Der Bericht liegt dieser Begründung ebenfalls als eigenständiges Dokument bei. Er kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Insgesamt sind die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Vogelwelt im Eingriffsgebiet als mäßig einzuschätzen. Brutreviere planungsrelevanter Arten werden verloren gehen, können aber durch CEF-Maßnahmen (M 1, M 2) ausgeglichen werden (Rebhuhn, Steinkauz). Die Elster findet kurzfristig Ausweichmöglichkeiten im nahen Umfeld. Langfristig bieten die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen potentielle Brutplätze.*

*Um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen, ist zudem eine Bauzeitenregelung (V 2) einzuhalten. Außerdem sind Nistkästen für Höhlenbrüter sowie Fledermauskästen als CEF-Maßnahme auszubringen (M 3).*

*Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Fledermäuse sind im Eingriffsgebiet als mäßig einzustufen. Für die Bewertung des Vorhabens ergibt sich aus diesen Ausführungen der Schluss, dass mit dem Bauvorhaben das Jagdhabitat für alle im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten zwar verändert wird, eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen jedoch nicht zu erwarten ist. Auszuschließen sind außerdem individuelle Gefährdungen einzelner Tiere, oder die Zerstörung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge des geplanten Bauvorhabens, sofern die Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.*

*Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen (Hütten etc.) erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume bzw. Baumhöhlen und Spalten, sowie Hütten durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren und so lange zu erhalten, bis die Maßnahme M 3 umgesetzt wurde. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.*

*Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wird weiterhin empfohlen, dass im Plangebiet, zum Schutz nachtaktiver Tiere, zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden (siehe E 3).*

*Weiterhin wird empfohlen bei dem Neubau der geplanten Gebäude eine für gebäudebewohnenden Arten freundliche Bauweise mit entsprechenden Nischen/ Spalten oder eine adäquate Installation von Nistkästen/ Fledermausquartieren am Gebäude zu berücksichtigen (siehe E 2).*

*Zum Schutz potentiell vorkommender xylobionter Käfer ist liegendes oder stehendes Totholz zu sichern und unter Anleitung einer fachkundigen Person in angrenzende, vom Eingriff nicht betroffene Bereiche zu verbringen. Die Umsetzung der Maßnahme ist fachlich zu begleiten (V 5).*

*Zur Überwachung und Umsetzung der hier genannten Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen (V 7).*

#### Notwendigkeit von Ausnahmen

*Die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkpfade führen bei Berücksichtigung der formulierten Maßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders oder streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten zudem hinreichend erfüllt.*

#### Ausnahmeerfordernis

*Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmeerfordernis.*

Die o.g. im Fachgutachten enthaltenen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan wie folgt umgesetzt:

Nr.	Maßnahme	Berücksichtigung im Bebauungsplan
<p><b>Maßnahmen zur Vermeidung</b></p> <p>Folgende Vorkehrungen werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgte unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:</p>		
<p><b>V1</b></p>	<p><b>Kontrolle bei Rückbauarbeiten und Baumfällungen</b></p> <p>Baumfällarbeiten und der Rückbau baulicher Anlagen (Hütten etc.) erfolgen schonend außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume bzw. Baumhöhlen und Spalten, sowie Hütten durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren und so lange zu erhalten, bis die Maßnahme M 3 umgesetzt wurde. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Hinweis für den Vollzug. Handlungsbezogen; daher nicht festsetzbar nach § 9 BauGB.</p>
<p><b>V 2</b></p>	<p><b>Bauzeitbeschränkung</b></p> <p>Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie der Rückbau der baulichen Anlagen und die Baufeldfreimachung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.</p>	<p>Hinweis für den Vollzug. Handlungsbezogen; daher nicht festsetzbar nach § 9 BauGB.</p>

<b>V 3</b>	<b>Durchgängigkeit für Kleintiere</b> Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten sind innerhalb des Plangebiets nur Zäune mit einem Mindestbodenabstand von 15 cm zulässig.	Textlich festgesetzt.
<b>V 4</b>	<b>Umgang mit besonders geschützten und/oder gefährdeten Arten</b> Zum Schutz potentiell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Igel) ist durch eine Umweltbaubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen.	Allgemeiner Hinweis für den Vollzug. Handlungsbezogen; daher nicht festsetzbar nach § 9 BauGB.  Die Stadt Oberursel hat ihr Flächenportfolio geprüft. In räumlicher Nähe stehen ausreichende kommunale Flächen zur Umsetzung dieser Maßnahme im Bedarfsfall zur Verfügung (vgl. nachfolgende Grafik).
<b>V 5</b>	<b>Sicherung von Totholzstrukturen vor Eingriff</b> Wenn es im Bereich der Freizeitgärten innerhalb des Plangebiets zu einem Abräumen von liegendem oder stehendem Totholz kommt, sind die betreffenden Totholzvorkommen gesichert und unter Anleitung einer fachkundigen Person in angrenzende, vom Eingriff nicht betroffene Bereiche zu verbringen. Die Umsetzung der Maßnahme ist fachlich zu begleiten.	Hinweis für den Vollzug. Handlungsbezogen; daher nicht festsetzbar nach § 9 BauGB.  Die Stadt Oberursel hat ihr Flächenportfolio geprüft. In räumlicher Nähe stehen ausreichende kommunale Flächen zur Umsetzung dieser Maßnahme im Bedarfsfall zur Verfügung (vgl. nachfolgende Grafik).
<b>V 6</b>	<b>Schonender Rückbau</b> Um eine Gefährdung einzelner Bilche (Siebenschläfer) zu vermeiden, sind die vorhandenen Gartenhütten behutsam niederzulegen. Sollte ein Tier in seinem Winterquartier gefunden werden, so ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Grundsätzlich ist für diesen Fall ein geeigneter Bilchkasten vorzuhalten, der bei Bedarf als Ersatz für das Winterquartier genutzt werden kann.	Hinweis für den Vollzug. Handlungsbezogen; daher nicht festsetzbar nach § 9 BauGB.  Die Stadt Oberursel hat ihr Flächenportfolio geprüft. In räumlicher Nähe stehen ausreichende kommunale Flächen zur Umsetzung dieser Maßnahme im Bedarfsfall zur Verfügung (vgl. nachfolgende Grafik).
<b>V 7</b>	<b>Ökologische Baubegleitung</b> Zur Überwachung und Umsetzung der hier genannten Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.	Hinweis für den Vollzug. Handlungsbezogen; daher nicht festsetzbar nach § 9 BauGB.
<b>Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität</b> Folgende artspezifische Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG werden festgelegt:		
<b>M 1</b>	<b>CEF-Maßnahme Steinkauz</b> Es sind im funktionalen Umfeld zwei Ersatzröhren für den Steinkauz aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss der Baufeldvorbereitung vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurden daher im Frühjahr 2022 durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung (Dr. Theresa Rühl) zwei Steinkauzröhren östlich des Plangebiets fachgerecht installiert und die Maßnahme entsprechend erfüllt.	Hinweis für den Vollzug. Maßnahme wurde bereits umgesetzt (vgl. die den Planunterlagen beiliegende Dokumentation).

<p><b>M 2</b></p>	<p><b>CEF-Maßnahme Rebhuhn</b></p> <p>Durch den unmittelbaren Flächenverlust ist von einem Habitatverlust für das Rebhuhn auszugehen. Daher erfolgte ein weiträumiges Schutzkonzept, in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, um die negativen Auswirkungen des Eingriffs auf den Erhaltungszustand des Rebhuhns zu minimieren. Hierbei soll durch Erhöhung der Grenzlinsen und des Nahrungsangebotes neuer Lebensraum mit hochwertigen Habitatsigenschaften für Offenlandarten geschaffen werden. Hierbei ist im Anschluss über 5 Jahre ein begleitendes Monitoring vorzunehmen und der zuständigen Naturschutzbehörde jährlich ein Bericht vorzulegen.</p>	<p>Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf städtischen Flächen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</p>
<p><b>M 3</b></p>	<p><b>Installation von Nisthilfen und Fledermauskästen</b></p> <p>Zur Wahrung der ökologischen Kontinuität sind an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebiets insgesamt 14 Holzbeton-Nistkästen, davon 7 für Höhlen- und Nischenbrüter und 7 für Fledermäuse (mit bodennahe Einschlupföffnung) zu installieren und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 3 weitere Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter und 3 weitere Kästen für Fledermäuse sind an straßenabgewandten Außenfassaden von Gebäuden anzubringen. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Die Installationen der jeweiligen Nisthilfen sind als CEF-Maßnahme durchzuführen. Die Standortauswahl erfolgt durch eine fachkundige Person im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Die Gebäudequartiere können abweichend hiervon jedoch auch an den Neubauten eingeplant werden und im Nachgang installiert werden. Die Durchführung ist zu dokumentieren und der zuständigen UNB in einem Bericht vorzulegen.</p>	<p>Hinweis für den Vollzug. Die Stadt Oberursel hat ihr Flächenportfolio geprüft. In räumlicher Nähe stehen ausreichende kommunale Flächen und Objekte zur Umsetzung dieser Maßnahme zur Verfügung (vgl. nachfolgende Grafik).</p>
<p><b>Empfohlene Maßnahmen</b></p> <p>Folgende Maßnahmen werden im Sinne des allgemeinen Artenschutzes empfohlen:</p>		
<p><b>E 1</b></p>	<p><b>Regionales Saatgut</b></p> <p>Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet sollte nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.</p>	<p>Hinweis für den Vollzug.</p>
<p><b>E 2</b></p>	<p><b>Integration von Nisthilfen an Gebäuden</b></p> <p>Viele gebäudebrütende Vogelarten wie Haussperling, Mauersegler oder Mehlschwalben leiden unter der zunehmenden Abdichtung der modernisierten Hausfassaden, in denen sie keinen Platz mehr zum Brüten finden. Um diese Bruthabitate zu wahren, wird eine für gebäudebrütende Arten freundliche Bauweise empfohlen mit entsprechenden Nischen oder eine adäquate Installation von Nistkästen am Gebäude für Nischen- und Halbhöhlenbrüter (z. B. von Schwegler „Meisenresidenz 1MR“, „Halbhöhle 2MR“ und „Schwalbennest 9b“). Gleiches gilt für Fledermäuse welche Gebäudespalten oder -nischen nutzen. Daher wird empfohlen Gebäudequartiere für Fledermäuse in die Fassade zu integrieren (z. B. von Schwegler „Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH/ 2FTH“, „Fledermaus-Fassadenröhre 1FR/ 2FR“).</p>	<p>Hinweis für den Vollzug.</p>

<p><b>E 3</b></p>	<p><b>Vermeidung von Lichtemissionen</b></p> <p>Im Plangebiet sollten zum Schutz nachtaktiver Tiere zur Außenbeleuchtung moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden. Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.</p>	<p>Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.</p>
-------------------	--	--

**Flächenportfolio (in lila) zur Umsetzung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Bedarfsfall**



Quelle: <https://wrrl.hessen.de/>, bearbeitet

**8. Klimaschutz und Erneuerbare Energien**

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass Dachbegrünungen und Solaranlagen in kombinierten Systeme realisiert werden können.

Die Stadt Oberursel beschäftigt sich seit vielen Jahren mit den Themenbereichen Klimafreundliche Stadtentwicklung, Energieeffizienz, Erneuerbare Energienutzung und Klimaanpassung. Unter anderem liegt seit 2010 ein Kommunales Energiekonzept vor, in dem verschiedene Maßnahmen zusammengestellt sind.

Die Stadt hat in diesem Kontext ein zukunftsfähiges Klimaschutzkonzept entwickelt, das aus den drei Teilkonzepten Klimafreundliche Mobilität, Integrierte Wärmenutzung und Erneuerbare Energien besteht. Die fachliche Ausarbeitung des Klimaschutzkonzepts ist seit September 2018 abgeschlossen. Am 4. April 2019 erfolgte die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.

Zwischenzeitlich wurde der Magistrat beauftragt, das städtische Klimaschutzkonzept zu einem integrierten Klimaschutzkonzept weiterzuentwickeln. Ziel soll sein, dass Klimaneutralität zu einem früheren Zeitpunkt erreicht werden soll. Dabei sollen Maßnahmen und Projekte so vorangetrieben werden, dass die Stadt Oberursel ihren Beitrag zur Erreichung des im Pariser Klimaschutzabkommen festgelegten 1,5 Grad Zieles leistet und damit Vorbildfunktion übernimmt.

Darüber hinaus betreibt die Stadt eine kommunale Wärmeplanung, deren Ergebnisse jedoch noch nicht vorliegen. Die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen des GEG (Gebäudeenergiegesetz), die Ergebnisse des in Überarbeitung befindlichen kommunalen Klimaschutzkonzepts und der künftigen kommunalen Wärmeplanung sind im Vollzug zu berücksichtigen und bilden eine ausreichende Regelungsdichte, so dass an dieser Stelle auf weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen verzichtet werden kann.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtgebiets und damit im Lee der klimawirksamen Ausgleichsströmungen aus dem Taunus, die das Plangebiet demnach kaum erreichen. Kleinklimatische Veränderungen beschränken sich auf Grund der beschriebenen Lage überwiegend auf das Plangebiet selbst. Durch das Planvorhaben sind darüber hinaus keine massiven Beeinträchtigungen der Frischluftzufuhr und der Luftqualität zu erwarten. Die vorgesehene Bebauung steht keinen Frischluftschneisen entgegen bzw. bildet keine Barrierewirkung. Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet reduzieren zudem die Aufheizung des Plangebietes. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes sind für die umliegenden Siedlungsstrukturen jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Weitere Ausführungen sind im Umweltbericht dargelegt.

## **9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **9.1 Wasserschutzgebiete**

4.1.1 Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-034) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen Riedwiese u.a., Oberursel. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Die Verordnung wurde am 17. April 2017 im Staatsanzeiger für das Land Hessen (Nr.16 2017) veröffentlicht.

### **9.2 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

#### **9.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen von Dr. Hug, Geoconsult aus dem Jahr 2020 eignen sich die im Bereich des untersuchten Projektgeländes bis in mehrere Meter Tiefe unter Geländeoberfläche anstehenden Lößböden im Sinne des DWA-Arbeitsblattes A138 nicht für die Ausbildung von Versickerungsanlagen.

#### **9.5 Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser)**

Die Versorgung des Oberurseler Stadtgebietes mit Trinkwasser erfolgt seit dem 01.01.2012 durch den städtischen Eigenbetrieb Bau & Service Oberursel (BSO). Die Erschließung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser kann im westlichen Bereich über die Bommersheimer Straße, im nördlichen Bereich über die Wallstraße erfolgen. Die Deckung des Bedarfs wurde geprüft und als ausreichend bewertet.

Im Bereich der Liegenschaft ‚Mutter-Teresa-Straße 254, 61440 Oberursel‘ kann im störungsfreien Normalbetrieb eine Löschwasserleitung von 48-96 m<sup>3</sup>/h als Grundschutz für zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Das Löschwasser kann dabei den Hydranten des Trinkwassernetzes entnommen werden. Ggf. sind weitere Netzerweiterungen im Plangebiet vorzunehmen.

#### **9.6 Abwasserentsorgung**

Im Rahmen der Planung wurde ein Fachbeitrag Abwasser erstellt, welcher Aussagen zur gesicherten Entwässerung beinhaltet. Er liegt den Planunterlagen bei und kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Im Zuge der Aufstellung des B-Plan 254 und der Ausarbeitung des Fachbeitrags Abwasser, sollte die Entwässerung des Plangebietes „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel, Stadtteil Bommersheim geplant werden. Hierzu wurde die Entwässerung als Trennsystem geplant um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können. Gemäß den Berechnungen nach DWA A-117 ist ein Retentionsvolumen von  $V_{\text{erf}} = 83 \text{ m}^3$  nötig, um den öffentlichen Erschließungsbereich zu kompensieren.*

*Zur Umsetzung des erforderlichen Retentionsvolumens soll ein Stauraumkanal DN1200 von 74 m Länge errichtet werden. Der Stauraumkanal wird in den öffentlichen Straßenbereich integriert. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf. Zudem wurde ein Drosselabfluss  $Q_{\text{Dr}} = 10 \text{ l/s}$  für die Berechnung angesetzt.*

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt werden kann und der Vollzug der Bauleitplanung aus entwässerungstechnischer Sicht gewährleistet ist (vgl. auch die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen in Kap. 6).

#### **10. Altlastenverdächtige Flächen**

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen sind der Stadt Oberursel (Taunus) innerhalb des Plangebietes zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

## **11. Baugrund**

Auf Grundlage der Erkundungsergebnisse der Baugrunduntersuchung und des geo- und abfalltechnisches Gutachten (Dr. Hug, S. 27ff) *ist im Falle einer Bebauung mit eingeschossig unterkellerten Bauwerken davon auszugehen, dass die Gründungssohlen innerhalb der Zone der natürlich anstehenden Lößböden und Lehme zu liegen kommen. Diese Böden stellen im Sinne der DIN 18130-1 einen schwach durchlässigen Baugrund dar.*

*Bei derartigem Baugrund muss damit gerechnet werden, dass in die verfüllten Arbeitsräume eindringendes Wasser vor den Bauteilen zeitweise aufstaut und als drückendes Wasser wirkt, sofern keine Dränagemaßnahmen getroffen werden, die einen Aufstau von Wasser in den Arbeitsräumen verhindern.*

*Die Höhe eines möglichen Einstaus von Wasser am Bauwerk ist im vorliegenden Fall nicht zuverlässig zu prognostizieren. Nach DIN 18533-1 wird für den Fall der Einwirkung drückenden Wassers im Allgemeinen die Berücksichtigung eines Einstaus bis zur jeweiligen Geländeoberkante empfohlen. Objektbezogen können jedoch gegebenenfalls auch davon abweichende Bemessungswasserstände angegeben werden. Unter der Voraussetzung einer eingeschossigen Unterkellerung mit einer angenommenen Einbindetiefe in üblichem Maße (etwa 3,5 m bis 4,0 m), dürfte vorerst unverbindlich von einem Wassereinstau in den Arbeitsräumen von etwa 1,5 m über OK Bodenplatte auszugehen sein, was im Zuge der weiteren Planungen anhand der tatsächlichen Höheneinstellung grundsätzlich zu überprüfen ist.*

*Auf der Grundlage der laut Bebauungsplan innerhalb des Projektareals zulässigen baulichen Nutzung sowie den erkundeten Baugrundverhältnissen kann vorläufig von der Empfehlung für eine betontechnologische Maßnahme in Form einer druckwasserdichten Ausführung erdberührter Bauteile in Beton mit hohem Wassereindringwiderstand, entsprechend der in Kapitel 9.2 des Gutachtens aufgezeigten Variante V2 ("Weiße Wanne"), ausgegangen werden.*

*Durchdringungen, Bewegungsfugen, Treppenabgänge, Lichtschächte etc. sind gemäß DIN 18533-1 in die Abdichtungsplanung zu integrieren, Dies gilt ebenso bei alternativer Ausführung "Weißer Wannen". Dabei muss berücksichtigt werden, dass sich Sickerwasser auch oberhalb der angenommenen maximalen Wassereinstauhöhe aufstauen kann und dies durch entsprechende Maßnahmen (wie z. B. durchlässig verfüllter Arbeitsraum, Sickerelemente, Filterschichten) dauerhaft zu verhindern ist. Werden derartige, dauerhaft wirksame Vorkehrungen nicht getroffen, ist im Zusammenhang mit den Abdichtungsanforderungen möglicher Einstau von Wasser bis Oberkante Gelände zu berücksichtigen.*

*Die vorstehenden Empfehlungen sind im Zuge der Aufnahme detaillierter Planungsarbeiten grundsätzlich einer Überprüfung und gegebenenfalls einer Konkretisierung zu unterziehen. Objektbezogen können abweichende Bemessungswasserstände angegeben werden.*

*Es kann hier dementsprechend bei den weiteren Planungen im Hinblick auf gegebenenfalls in den ehemaligen Arbeitsräumen der Baugruben temporär aufstauendes Wasser vorläufig ein "Bemessungswasserstand" (Wasserdruck auf das Bauwerk, Auftrieb) von ca. 1,5 m über OK Bodenplatte der jeweiligen Untergeschossebenen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz ist im Zuge der weiteren Planungen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.*

## **12. Vorsorgender Bodenschutz**

Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“. Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

### **13. Gehölzschutz**

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraumes zu achten. Dies gilt insbesondere für das angrenzende, gesetzlich geschützte Biotop (Streuobstwiese).

### **14. Abfallbeseitigung**

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

### **15. Kampfmittel**

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **16. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die bestehenden Wohnlagen ist durch die im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehenen Wohnnutzungen von keinen wesentlichen Lärmbelastigungen auszugehen, zumal der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan ebenfalls eine ähnliche Bebauung (u.a. dreigeschossiges Seniorenpflegeheim für 100 Bewohner und 34 Seniorenwohnungen sowie weitere Wohnbebauung) vorsah.

Das geplante Gebiet fügt sich hinsichtlich der dort zulässigen Nutzungen in die umgebenden Nutzungen ein, wenngleich sich verkehrliche Veränderungen durch die Aktivierung der bereits vorgesehenen Straßenanschlüsse an die Bommersheimer Straße und die Wallstraße einstellen werden. Während der Umsetzung des Projekts kann es zudem temporär zu Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten kommen. Zur Vermeidung von Belästigungen durch Baustellenlärm oder Staub sind von den Vorhabenträgern die entsprechenden Verordnungen einzuhalten. Darüber hinaus wurde im Verfahren bezüglich der möglichen Lärmbeeinträchtigungen durch den zusätzlichen Verkehr wurde eine ergänzende Untersuchung angefertigt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Die neu geplante Straße im Plangebiet (Mutter-Teresa-Straße) führt an den nächstgelegenen bestehenden Wohnhäusern zu einem Einhalten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Die Verkehrszunahme auf vorhandenen Straßen infolge des Planvorhabens führt zu einer Zunahme der Beurteilungspegel von 0,3 – 0,4 dB(A) und ist als unerheblich anzusehen. Da im Prognose-Planfall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten sind, sind gemäß BVerwG 4 A 18.04 vom 17.03.2005 gesunde Wohnverhältnisse gewahrt und es ergibt sich kein Rechtsanspruch auf Anordnung von Lärmschutzmaßnahmen.*

Im Rahmen der planerischen Abwägung werden die o.g. Auswirkungen daher als vertretbar eingestuft.

## **17. Denkmalschutz**

Im Plangebiet liegen mehrere Hinweise auf vorgeschichtliche Fundstellen vor, darunter Hinweise auf eine latènezeitliche Siedlung. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen, ist ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß §20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.

Es wurde daher eine Magnetometerprospektion zur Detektion möglicher archäologischer Befunde durchgeführt. Die Maßnahme erfolgte in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE. Die Ergebnisse der Prospektion dienen der denkmalpflegerischen Beurteilung der Fläche:

*Zusammenfassend lässt sich anhand der Ergebnisse der Magnetometerprospektion festhalten, dass für den Bereich der östlichen, ackerbaulich genutzten Fläche von einem hohen archäologischen Potential ausgegangen werden kann. Die Messdaten weisen dabei auf Siedlungsbefunde vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung hin, die flächendeckend vorliegen und in keine Richtung zu begrenzen sind, so dass auch im noch nicht prospektierten Bereich im Nordwesten des Plangebiets mit weiteren archäologischen Strukturen gerechnet werden kann.*

*Eine archäologisch-geophysikalische Prospektion dieses Bereichs wäre nach Rodung des Bewuchses und Entfernung oberflächlicher Störquellen möglich, wobei weiterhin von einer starken Beeinflussung durch die Hinterlassenschaften der rezenten Nutzung ausgegangen werden muss.*

Die Befunde schließen (nach ggf. weiteren Untersuchungen) eine Bebauung des Geländes nicht aus, wengleich im Vollzug mit Verzögerungen durch ggf. Grabungsarbeiten gerechnet werden muss. Die Stadt Oberursel wird sich mit dem Landesamt in Verbindung setzen und die erforderlichen Maßnahmen abstimmen.

Allgemein gilt: Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **18. DIN-Normen und Regelwerke**

DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Oberursel, Rathausplatz 1, 61440 Oberursel (Taunus) eingesehen werden.

## **19. Sonstige Infrastruktur**

Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist dringend eine rechtzeitige Abstimmung (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm erforderlich.

## 20. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB (Baulandumlegung) ist bereits 1996 angeordnet und 1997 eingeleitet worden. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2019 wurde die Anordnung geändert. Der Magistrat hat am 02.12.2019 den Einleitungsbeschluss geändert sowie aktualisiert.

## 21. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>2,12 ha</b>
Fläche des Allgemeinen Wohngebietes 1 bis 4	1,45 ha
Straßenverkehrsflächen	0,30 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,06 ha
Öffentliche Grünflächen	0,02 ha
Ausgleichsflächen	0,29 ha

## 22. Anlage Zusammensetzung Beispiel-Saatgut zur Festsetzung 1.8.1

1



**Lebensraum 1**  
**100 % Kräuter**  
**Ansaatstärke 1 g/m<sup>2</sup>**

Wildarten		%
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	1,00
Agrimonia eupatoria	Kleiner Odemennig	1,00
Anthemis tinctoria	Färber-Hundskamille	1,00
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel	0,20
Artemisia vulg./campestris	Beifuß-Arten	0,20
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	0,20
Centaurea cyanus	Komblume	2,00
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume	1,50
Cerastium holosteoides	Gew. Hornkraut	0,10
Cichorium intybus	Wegwarte	2,00
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	0,10
Coronilla varia	Bunte Kronwicke	0,50
Crepis biennis	Wiesen-Pippau	0,20
Daucus carota	Wilde Möhre	0,70
Dipsacus fullonum	Wilde Karde	1,00
Echium vulgare	Natternkopf	1,00
Galium album	Weißes Labkraut	1,50
Galium verum	Echtes Labkraut	1,00
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau	0,10
Hypericum perforatum	Tüpfel-Hartheu	
Leucanthemum ircutianum	Zahnöhrchen-Margerite	0,70
Malva moschata	Moschus-Malve	0,50
Malva sylvestris	Wilde Malve	1,00
Oenothera biennis	Gemeine Nachtkerze	
Papaver rhoeas	Klatsch-Mohn	2,00
Pastinaca sativa	Pastinak	0,10
Plantago lanceolata	Spitz-Wegerich	1,00
Prunella vulgaris	Gew. Braunelle	2,00
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei	0,20
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	0,70
Silene dioica	Rote Lichtnelke	2,00
Silene latifolia subsp. alba	Weißer Lichtnelke	1,50
Silene vulgaris	Gew. Leimkraut	2,50
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke	0,20
Tanacetum vulgare	Rainfarn	0,20
Verbascum lychnitis, nigrum, thapsus	Königskerzen-Arten	0,10
<b>Kulturarten</b>		
Anethum graveolens	Dill	5,95
Borago officinalis	Borretsch	7,00
Camelina sativa	Acker-Leindotter	1,40
Carthamus tinctorius	Färber-Distel	1,40
Coriandrum sativum	Echter Koriander	6,65
Fagopyrum esculentum	Echter Buchweizen	8,40

Foeniculum vulgare	Fenchel	4,90
Guizotia abyssinica	Ramtillkraut	1,40
Helianthus annuus	Sonnenblume	12,95
Linum usitatissimum	Saat-Lein	12,25
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	2,10
Medicago lupulina	Hopfenklee	0,35
Medicago sativa	Saat-Luzerne	2,80
Petroselinum crispum	Petersilie	0,70
Phacelia tanacetifolia	Rainfarn-Phazelle	0,70
Trifolium pratense	Rot-Klee	1,05
<b>Summe</b>		<b>100,00</b>

### 23. Anlagen und Gutachten

- Stadt Oberursel (Ts.), Stadtteil Bommersheim, Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ - verkehrliche Bewertung, Freudl Verkehrsplanung, Stand: 06.07.2020
- Errichtung von neun Mehrfamilienhäusern und eine Tiefgarage, Hinterm Wall, Oberursel, Stadtteil Bommersheim, 1. Bericht: Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Dr. Hug Geoconsult, 14.02.2020
- Geplante Wohnbebauung Mutter-Teresa-Straße, Oberursel, Stadtteil Bommersheim, 1. Bericht: Ergebnisse durchgeführter Baugrundaufschlüsse und bodenphysikalischer Laborversuche, Ergebniskurzbericht, Dr. Hug Geoconsult, 03.07.2020
- igmbh- Beratender Ingenieur Dipl.-Ing. (FH) Armin Uhrig und Partner, Fachbeitrag Abwasser - Erläuterungsbericht – Zum B-Planverfahren 254 „Mutter-Teresa-Straße“, 2023
- Posselt & Zickgraf Prospektionen - Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Oberursel-Bommersheim, Hochtaunuskreis – Magnetometerprospektion am 22.02.2023, Abschlussbericht
- Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Konzept CEF-Maßnahme Rebhuhn, Stand: 15.07.2025 sowie 01.07.2025
- Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Bodenfachbeitrag: Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs des Schutzguts Boden, Stand: 17. Juli 2024
- Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand: 24. Juli 2024
- Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Dokumentation der CEF-Maßnahme Steinkauz, Fachbeitrag, Stand: ohne Datum
- Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG, Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, 27.06.2025
- Stadt Oberursel – Verwaltungssteuerung, Nachhaltigkeit – Mobilität, Email zur Plausibilitätsprüfung Verkehrszahlen, Verwaltungssteuerung, 28.05.2025

Planstand: 29.07.2025

Projektnummer: 197719

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)