



# Stadt Oberursel (Taunus)

## Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs- Weg“

### Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Oberursel (Taunus)  
Stand: 23.05.2025

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus



Planungsbüro Olivia Vollhardt  
Am Vogelherd 51  
35043 Marburg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	4
1.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	4
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebene</b> .....	<b>5</b>
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	5
3.2	Klimaanpassungskonzept .....	6
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bestehende Bebauungspläne .....	8
5.2	Stellplatzsatzung .....	10
<b>6</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung</b> .....	<b>10</b>
6.1	Städtebauliche Situation .....	10
6.2	Verkehrliche Erschließung .....	14
6.3	Denkmalschutz .....	15
6.4	Waldflächen .....	16
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
7.3	Bauweise .....	18
7.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	18
7.5	Fläche für Wald .....	19
7.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	20
<b>8</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>21</b>
8.1	Dachausbildung .....	21
8.2	Einfriedungen .....	22
<b>9</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Landschaftspflegerischer Fachbeitrag</b> .....	<b>23</b>
10.1	Boden .....	23
10.2	Wasser .....	23
10.3	Klima .....	23
10.4	Fauna & Flora .....	23
10.5	Bestandsbewertung .....	28
10.6	Eingriffsbeschreibung/-bewertung .....	28
10.7	Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen .....	29
10.8	Schutzgebiete .....	29
<b>11</b>	<b>Erschließung und Versorgung</b> .....	<b>30</b>
11.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	30
11.2	Abwasserentsorgung, Regenwassermanagement .....	30
<b>12</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>31</b>
<b>B</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>32</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen</b> .....	<b>32</b>
<b>2</b>	<b>Tabellen</b> .....	<b>33</b>

## A Begründung

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Angesichts der bestehenden Wohnungsknappheit in Oberursel, besteht ein dringender Bedarf an neuem Wohnraum. Mit dem Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 12 Wohnungen im Bereich einer bestehenden Parkplatzfläche geschaffen werden. Durch die Nachverdichtung im Bestand soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14 „Birkenweg (Sankt Hedwigsweg)“, welcher jedoch hinsichtlich seiner Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der geplanten Nachverdichtung entgegensteht. Da auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans die geplante Nachverdichtung nicht möglich ist, soll ein Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ überplant werden.

#### 1.1 Städtebauliche Zielsetzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell zwei Punkthäuser mit insgesamt 52 Wohneinheiten, welche sich im Eigentum des Gemeinnützigen Siedlungswerks GmbH (GSW) befinden. Ein Geschäftsfeld des GSW ist unter anderem das Bauen von Wohnbauimmobilien für den eigenen Bestand, mit dem Ziel attraktiven und bezahlbaren Mietwohnraum anbieten zu können. Auf Grundlage einer ausführlichen Machbarkeitsstudie plant das GSW den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit ca. 12 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes. Ziel ist es, durch den Neubau keine neuen Flächen zu beanspruchen, sondern auf bereits versiegelten Flächen zu bauen. Geplant ist dabei, einen Teil der vorhandenen Stellplätze im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes zu überbauen. Der Parkplatz soll durch die aufgeständerte Konstruktion weitestgehend erhalten bleiben. So soll ein Garagengeschoss mit vier darüberliegenden Wohngeschossen entstehen. Geplant sind dabei zwei bis drei Wohnungen pro Etage. Jede der zwölf geplanten Wohnungen soll darüber hinaus einen großzügigen Balkon erhalten. Die Planung sieht des Weiteren ein Gründach für den Neubau sowie eine Wärmepumpe zur Energieversorgung vor. Die vorhandenen Stellplätze werden in ihrer Anzahl auf dem Grundstück erhalten bleiben.

#### 1.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche ist aus ökologischer Sicht sinnvoll und zu begrüßen. So werden im vorliegenden Planfall Veränderungen an bestehenden Gebäuden vorgenommen, wie auch ein weiterer Wohnblock im Bereich vorhandener, ökologisch weniger wertvoller Strukturen (versiegelte Flächen, Rasenflächen, Ziergehölze) errichtet. In ökologisch wertvolle Biotopstrukturen, wie die im Plangebiet befindliche Waldfläche, wird nicht eingegriffen. Diese wird vielmehr zum Erhalt festgesetzt.

## 2 Lage und Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 5.605 m<sup>2</sup> (0,56 ha (siehe Abbildung 1)). Das Plangebiet grenzt im Norden sowie im Westen an Wohnbebauung sowie an eine Kindertagesstätte an. Von Westen aus verlaufend fließt der Urselbach nördlich am Plangebiet in Richtung Osten vorbei. Im Osten an das Plangebiet angrenzend befinden sich die katholische Kirche St. Hedwig sowie weitere Wohnbebauung. Südlich grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche an. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Flur 41 der Gemarkung Oberursel und umfasst das Flurstück 494/62.



findet sich außerhalb des Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Weiter nördlich des Urselbachs befindet sich eine Schienennahverkehrsstrecke (U-Bahnlinie 3) mit einem Haltepunkt (Glöcknerwiese). Im Osten grenzt das Plangebiet an eine Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand. Hierbei handelt es sich um das Grundstück der katholischen Kirche St. Hedwig. Im Süden grenzt das Plangebiet an eine im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Parkanlage dargestellte Fläche überlagert mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und einem Vorranggebiet für Regionalen Grünzug.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb des Plangebietes entspricht der Darstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

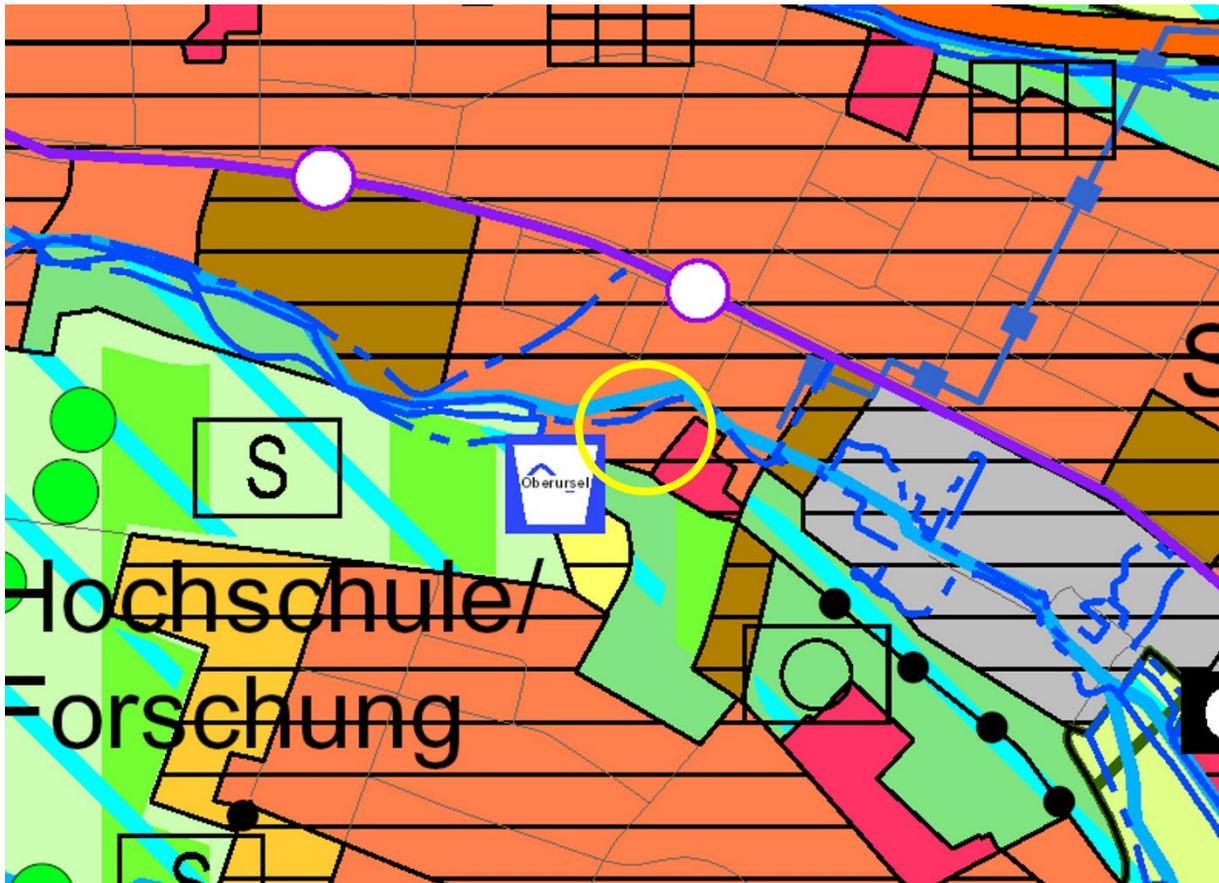


Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

### 3.2 Klimaanpassungskonzept

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

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Oberursel (Taunus) umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen, die in acht Kategorien unterteilt sind. Auf praktischer Ebene beinhalten die Maßnahmen unter anderem die bauliche Gestaltung von Gebäuden mit klimaangepassten Materialien und Wärmedämmung, die Verbesserung der Luftzirkulation im urbanen Raum sowie die Schaffung von Grünflächen und die Entsiegelung von Böden. Diese Maßnahmen sollen das

Klima mildern und die Aufenthaltsqualität in der Stadt erhöhen. Zusätzlich wird die Information und Sensibilisierung der Bürger sowie die strukturelle Verankerung der Klimaanpassung durch eine zentrale Koordinationsstelle gefördert. Politische Entscheidungen und strategische Planungen, wie die Entwicklung eines Hitzeaktionsplans und die Einführung eines Monitoringsystems, stellen sicher, dass die Klimaanpassung langfristig erfolgreich umgesetzt wird.

Bestandteil des Klimaanpassungskonzepts ist unter anderem eine Gefährdungs- und Schadenspotentialanalyse, durch die eine Risikoabschätzung für den Fall eines Starkregenereignisses vorzunehmen ist. Die Schadenspotentialkarte bewertet dabei die möglichen Schäden durch starkregenbedingte Überflutungen. Für die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes wird das Schadenspotential als mäßig bewertet.



**Abbildung 3: Schadenspotentialkarte Klimaanpassungskonzept Oberursel (Taunus)**

Die Karte zur Gefährdungsanalyse zeigt unter anderem, wo es im Falle eines Starkregenereignisses zu Überflutungen kommen kann und wie tief diese Überflutungen ausfallen können. Innerhalb des Plangebietes kann es jeweils südlich der Bestandsgebäude zu Überflutungen mit einer Tiefe von max. 30 cm kommen.

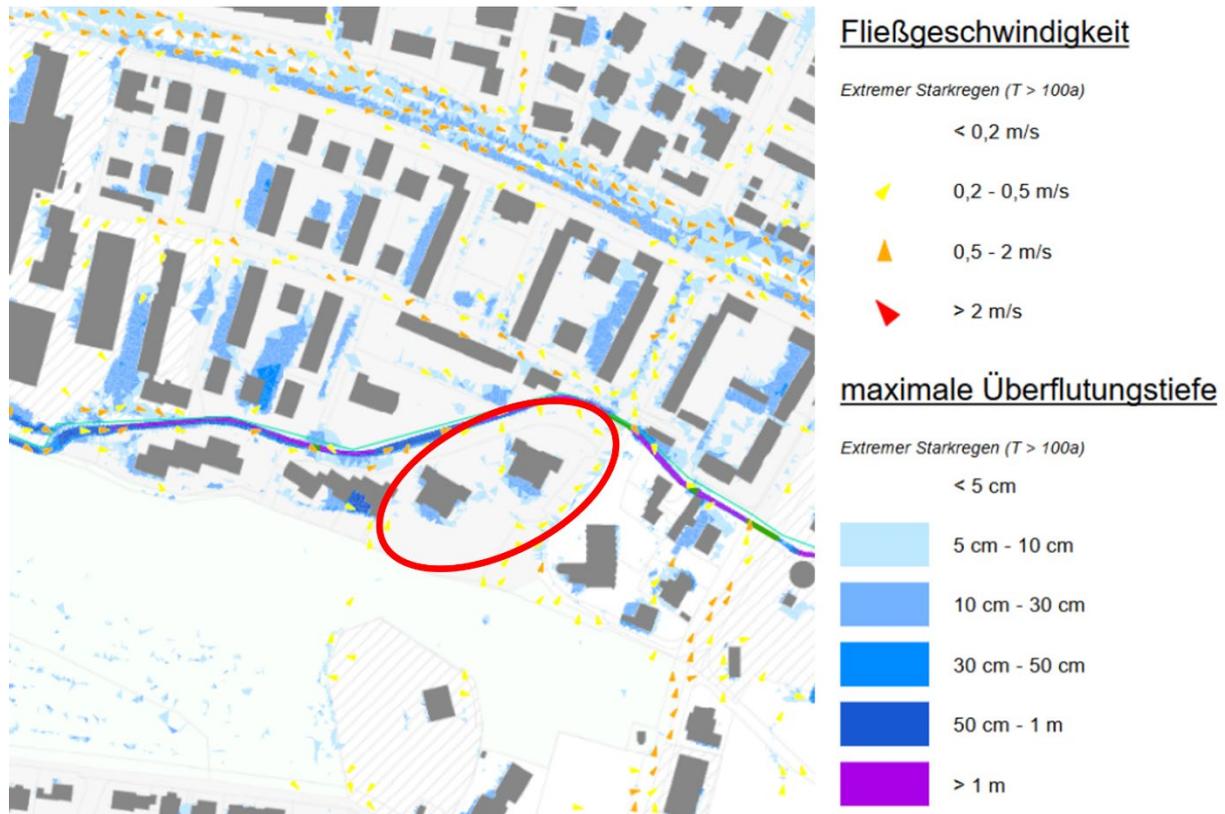


Abbildung 4: Karte zur Gefährdungsanalyse Klimaangepasstungskonzept Oberursel (Taunus)

## 4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel hat in ihrer Sitzung am 19.11.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 5.605 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

## 5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne und Satzungen

### 5.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet stellt der Bebauungsplan Nr. 14 „Birkenweg (Sankt Hedwigsweg)“ die planungsrechtliche Grundlage dar, der am 08.05.1970 als Satzung beschlossen wurde (siehe Abbildung 5). Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3, einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 sowie eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von fünf für das nördliche Punkthaus und sechs für das südwestliche Punkthaus definiert. Des Weiteren werden für den Bereich des Plangebietes eine offene Bauweise sowie öffentliche Parkflächen und Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt.

Östlich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf für die dort liegende Kirche festgesetzt, welche an ein weiteres Allgemeines Wohngebiet an-

grenzt. Darüber hinaus setzt der bestehende Bebauungsplan für den westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,4 und einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von eins fest. Der westlich daran angrenzende Bereich wurde durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „St.-Hedwigs-Weg“ überplant (siehe Abbildung 6). Diese wurde am 26.03.2015 als Satzung beschlossen und setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ fest.

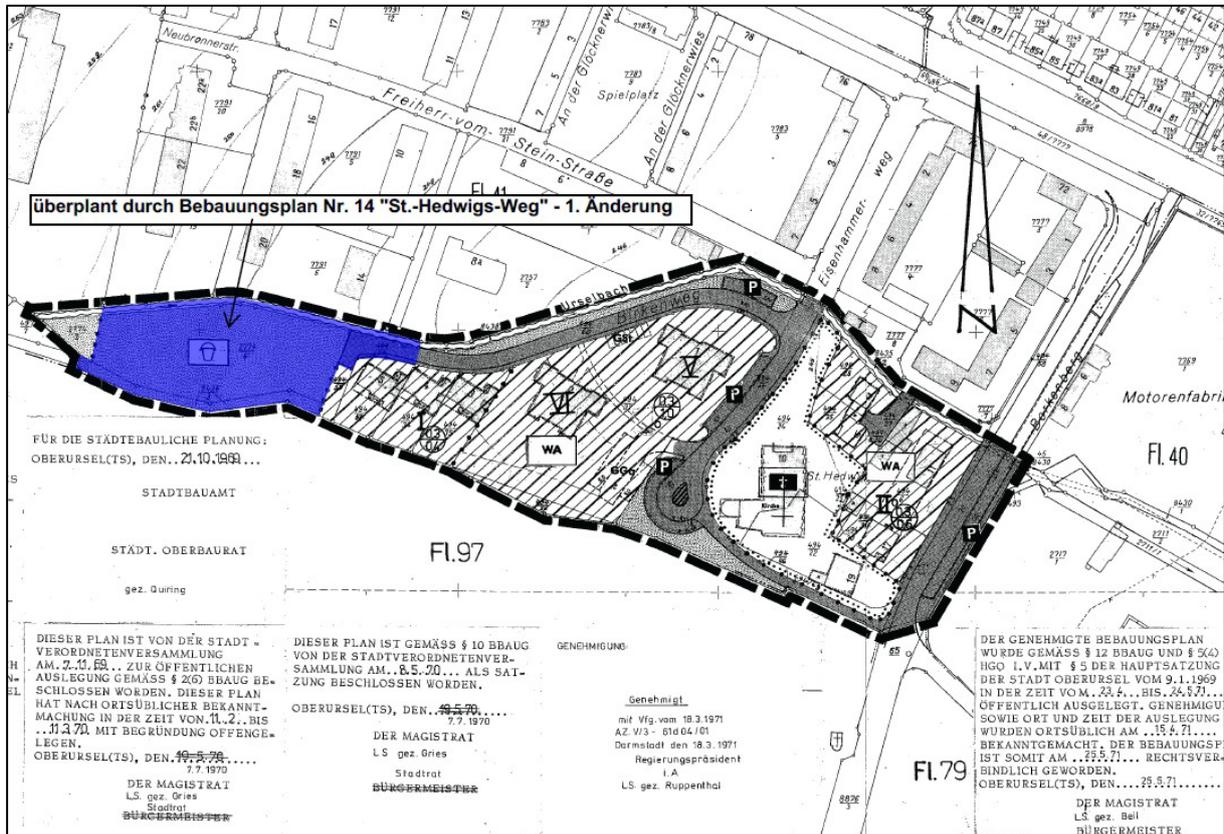


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 14 „Birkenweg (Sankt Hedwigsweg)“

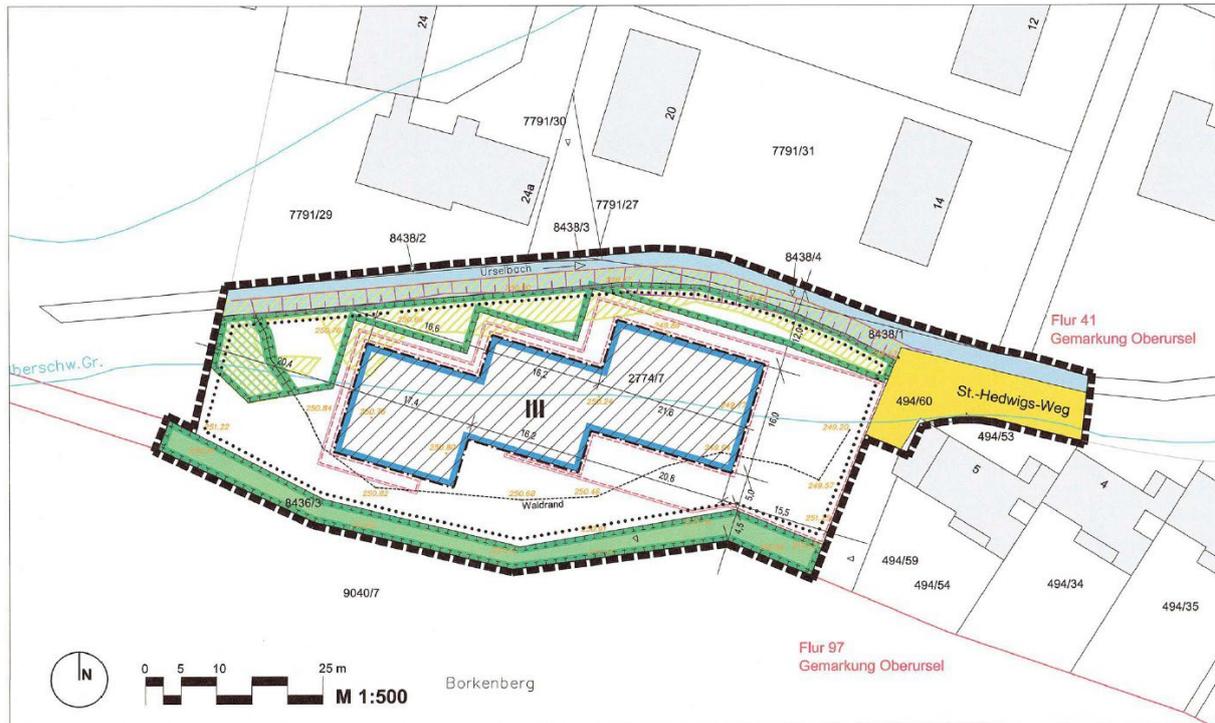


Abbildung 6: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „St.-Hedwigs-Weg“

## 5.2 Stellplatzsatzung

Für die Stadt Oberursel besteht eine am 23.05.2019 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Stellplatzsatzung. Ziel dieser Satzung ist es, den Flächenverbrauch bei der Stellplatzherstellung zu verringern und den ruhenden Verkehr im Straßenraum sowie die Baukosten zu reduzieren. Die Satzung besagt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit hergestellt werden. Des Weiteren sind auch Fahrradstellplätze in solcher Zahl zu errichten, dass sie für die ordnungsmäßige Nutzung der Anlagen ausreicht. Abweichungen vom Mindestbedarf an Stellplätzen können gemäß § 3 Abs. 1 der Stellplatzsatzung insbesondere beim öffentlich geförderten Wohnungsbau zugelassen werden. Innerhalb des Plangebietes ist ausschließlich geförderter Wohnraum vorgesehen. Die konkrete Reduzierung der Stellplatzanzahl wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes geregelt.

## 6 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 6.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell zwei Punkthäuser mit insgesamt 52 Wohneinheiten, die im Eigentum des Gemeinnützigen Siedlungswerks GmbH (GSW) stehen (siehe Abbildung 7). Die Gebäude befinden sich derzeit im Sanierungsprozess, wobei das nördliche Bestandsgebäude bereits fertig saniert ist. Zwischen den beiden Wohngebäuden sind mehrere private Stellplätze für die Mieter der Gebäude angeordnet (siehe Abbildung 8). Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere öffentliche Parkplätze im Bereich des öffentlichen Straßenraums. Das Plangebiet ist insgesamt durch eine offene und aufgelockerte Bebauungsstruktur geprägt.



**Abbildung 7:** Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



**Abbildung 8:** Private Stellplätze innerhalb des Plangebietes *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet, welches überwiegend von zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern in Zeilenstruktur geprägt ist (siehe Abbildung 9). Die ursprünglich in Zeilen angelegte Bebauung wurde in Teilbereichen durch einzelne Punkthäuser nachverdichtet (siehe Abbildung 10). Zwischen den Zeilenbauten befinden sich Grünflächen, teilweise mit kleinen Spielplätzen und Sitzgelegenheiten. Westlich des Plangebietes grenzt eine eingeschossige Wohnbebauung an (siehe Abbildung 11).

Das Plangebiet liegt in einem sozial gut integrierten und infrastrukturell gut erschlossenen Umfeld. Innerhalb des westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiets sind verschiedene Einrichtungen für den Gemeinbedarf untergebracht, darunter ein katholischer Kindergarten sowie das „Haus Königsegg“, welches als Wohnhaus für Erwachsene mit geistigen Beeinträchtigungen dient (siehe Abbildung 12). Eine Grundschule ist rund 650 Meter nordwestlich des Plangebiets angesiedelt. Weiterführende Schulen sowie mehrere Förderschulen befinden sich in einem Radius von etwa ein bis zwei Kilometern und sind gut erreichbar. Entlang der nördlich verlaufenden Hohemarkstraße sind diverse Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, die eine gesicherte Nahversorgung gewährleisten. Das Stadtzentrum von Oberursel mit weiteren Einzelhandelsangeboten, gastronomischen Einrichtungen sowie Dienstleistungen liegt ca. 1,5 Kilometer südöstlich des Plangebiets. Auch die medizinische Versorgung ist in der Umgebung sichergestellt – sowohl durch mehrere hausärztliche Praxen in der näheren Umgebung als auch durch Fachärzte, insbesondere im Bereich des Oberurseler Zentrums.



**Abbildung 9:** Nördlich angrenzendes Wohngebiet mit Zeilenstruktur *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



**Abbildung 10:** Nördlich angrenzendes Wohngebiet mit Nachverdichtung im Bestand *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*



**Abbildung 11:** Eingeschossige Wohnbebauung westlich der Plangebietes  
Quelle: Planergruppe ROB GmbH



**Abbildung 12:** „Haus Königsegg“ westlich des Plangebietes Quelle: Planergruppe ROB GmbH

Östlich des Plangebietes befindet sich die katholische Kirche St. Hedwig, die als prägende städtebauliche Struktur in diesem Bereich hervortritt (siehe Abbildung 13). Daran angrenzend schließt sich ein Mischgebiet an, das durch einzelne Mehrfamilienhäuser, Büros und Handwerksbetriebe sowie dem Fabrikgelände des Unternehmens Rolls Royce geprägt ist.



Abbildung 13: Katholische Kirch St. Hedwig Quelle: Planergruppe ROB GmbH

## 6.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den St.-Hedwigs-Weg im Norden und den Eisenhammerweg im Osten. Über den Eisenhammerweg gelangt man mit dem PKW zu den privaten Stellplätzen, die sich neben den beiden Punkthäusern im Plangebiet befinden. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere öffentliche Parkplätze im Bereich der öffentlichen Straßenräume. Vom St.-Hedwigs-Weg aus verläuft ein privater Fußweg zwischen den beiden Punkthäusern hindurch zu den privaten Stellplätzen und zum Eisenhammerweg.

Über die etwa 120 Meter nördlich gelegene Hohemarkstraße ist das Plangebiet an das Zentrum der Stadt Oberursel im Osten sowie an die Landesstraße L 3004 und die Bundesstraße B 455 im Westen angeschlossen, welche die Stadt Oberursel an das weitere Umland anbinden (siehe Abbildung 14).

Hier liegt auch die U-Bahnhaltestelle „Glöcknerwiese“, welche von der U-Bahnlinie U3 (Oberursel (Taunus) Hohemark – Frankfurt (Main) Südbahnhof) angefahren wird. Zudem befindet sich etwa 200 Meter nordwestlich des Plangebietes die gleichnamige Bushaltestelle, welche von den Buslinien 42 (Hauptfriedhof – Weißkirchen Ost), 50 (Bad Homburg v.d. Höhe Bahnhof – Daimlerstraße Neu Anspach), 51 (Hasselbach Denkmal Weilrod – Bad Homburg v.d. Höhe Bahnhof) und 57 (Königstein im Taunus Bahnhof – Bad Homburg v.d. Höhe Bahnhof) angefahren wird. Des Weiteren liegt etwa 150 Meter nordöstlich des Plangebietes die Bushaltestelle „Oberursel (Taunus) Borkenberg“, die ebenfalls von den Bussen 50, 51 und 57 angefahren wird.

Entlang der Hohemarkstraße verläuft beidseitig ein farblich von der Fahrbahn abgetrennter Radweg sowie mindestens einseitig, teilweise beidseitig ein Gehweg.



Abbildung 14: Hohemarkstraße mit U-Bahnlinie 3 Quelle: Planergruppe ROB GmbH

### 6.3 Denkmalschutz

Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Kulturdenkmal „Katholische Kirche Sankt Hedwig“ (siehe Abbildung 15). Mit dem Zuzug katholischer, meist aus dem ehemaligen ostdeutschen Reichgebiet stammender Flüchtlinge und Aussiedler in den 1950er Jahren, wuchs in Oberursel und den umliegenden Gemeinden unter anderem der Bedarf an Andachtsräumen. Nach der Gründung einer eigenständigen Kirchengemeinde im Jahr 1960, wurde in den darauffolgenden Jahren zwischen 1963-1966 ein eigenes Gotteshaus nach den Plänen des Frankfurter Architekten Hein Günther auf dem Grundstück eines ehemaligen Sensewerks errichtet. Im Jahr 1966 erfolgte schließlich die Weihung der Kirche zu Ehren der Heiligen Hedwig, Schutzpatronin Schlesiens. Das parabelförmige Kirchenschiff wurde aus Ortbeton errichtet und zeichnet sich unter anderem durch einen seitlich, durch einen kleinen Zwischenbau angeetzten Turm aus (siehe Abbildung 15 und Abbildung 16). Die insgesamt zehn Lamellenschalen des einschiffigen Baus sind mit Kupferblech gedeckt. Die Schmalseite ist verglast. Die gitterförmig strukturierte Fassade ist mit einer monumentalen, von einer bodentiefen Stahlkonstruktion getragenen, plastisch ausgearbeiteten Fensterrose aus Metallringen geschmückt, in der sich spiralförmige blaue und weiße Glaseinsätze befinden. Die Kirche ist aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen.



Abbildung 15: Lage und Frontansicht des Kulturdenkmals „Katholische Kirche St. Hedwig“  
Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen



**Abbildung 16: Innenansicht des Kulturdenkmals „Katholische Kirche St. Hedwig**  
*Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen*

## 6.4 Waldflächen

Der südliche Bereich des Plangebietes ist mit Waldbäumen bestanden (siehe Abbildung 17). Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Königstein handelt es sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz i.V.m. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz. Die Waldeigenschaft ergibt sich durch den Bestand mit Waldbäumen und dem Anschluss an vorhandene Waldflächen, die südlich vorgelagert sind.



**Abbildung 17: Waldfläche innerhalb des Plangebietes** *Quelle: Planergruppe ROB GmbH*

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Der derzeitigen sowie der geplanten Nutzung entsprechend, wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich prinzipiell an dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Dabei wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes nur Wohngebäude zulässig sind, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Festsetzung steht dabei in inhaltlichem Zusammenhang mit den Regelungen des städtebaulichen Vertrags, der zwischen der Stadt Oberursel

(Taunus) und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden in dem Allgemeinen Wohngebiet als nicht zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen potenziellen Emissionen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO gebildet. Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgt die Definition des Maßes der baulichen Nutzung durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Gebäudehöhe, die für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen aufgrund der unterschiedlichen Zahl der Vollgeschosse im Bestand und in der Planung separat geregelt wird. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe bemisst sich dabei anhand der Attikahöhe der Gebäude als oberer Bezugspunkt. Unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhe wird der untere Bezugspunkt auf 247,26 m ü. NN festgesetzt. Notwendige Aufzugsüberfahrten und gebäudetechnische Aufbauten und Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe um max. 2,50 m überschreiten. Die Überschreitung muss aus stadtgestalterischen Gründen allseitig mindestens einen Abstand zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen, die der Höhe des Aufbaus entspricht.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche städtebauliche Dichte im Plangebiet planungsrechtlich gesteuert werden. Der Planung des Baugebietes wird ein Maß der baulichen Nutzung zu Grunde gelegt das sich an einer verdichteten Bebauung zur Schaffung von Wohnraum orientiert und das sich in die nähere Umgebung einfügt. Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Während die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 dem Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO entspricht, überschreitet die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,6 den Orientierungswert. Durch das Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes und der hiermit verbundenen Novellierung der BauNVO, wurden die in § 17 Abs. 1 BauNVO bislang als „Obergrenzen“ geregelten Werte für das Maß der baulichen Nutzung durch eine Änderung des § 17 BauNVO in „Orientierungswerte“ umgewandelt. Kommunen erhalten hierdurch einen erweiterten Entscheidungsspielraum. Die Ausgestaltung von Orientierungswerten dient somit der Erhöhung der Flexibilität bei der Ausweisung insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte. Die Überschreitung des Orientierungswertes ist im vorliegenden Fall städtebaulich begründet. Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Wohngebäude mit fünf bzw. sechs Vollgeschossen. Im Rahmen der geplanten Nachverdichtung soll ein weiteres fünfgeschossiges Wohngebäude auf einer bisher als Stellplatz genutzten Fläche ergänzt werden. Ziel ist es, den bestehenden Siedlungsbestand unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur maßvoll zu verdichten und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die geplante Ergänzung fügt sich in das bestehende städtebauliche Gefüge ein und nutzt die innerörtlichen Flächenpotenziale effizient aus. Das Konzept entspricht damit den Grundsätzen einer nachhaltigen Innenentwicklung.

Die Überschreitung des Orientierungswertes zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO im Hinblick auf die Geschossflächenzahl ergibt sich auch aus der Tatsache, dass nach Abstimmung mit dem Forstamt Königstein der südliche Bereich des ehemaligen Baugrundstücks (Flurstück 494/62) Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz i.V.m. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz ist. Dadurch kann eine Fläche von 1.301 m<sup>2</sup> nicht mehr dem Baugrundstück zugeordnet werden und steht im Hinblick auf die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Die zulässige Grundfläche des Allgemeinen Wohngebietes darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Durch diese Festlegung soll insbesondere die oberirdische Herstellung der erforderlichen Stellplätze für den Neubau ermöglicht werden.

Fläche	Größe	GRZ	GRZ II	GFZ
Allgemeines Wohngebiet WA	4.304 m <sup>2</sup>	0,4	0,7	1,6
Fläche für Wald	1.301 m <sup>2</sup>			
<b>Gesamt</b>	<b>5.605 m<sup>2</sup></b>	/		/

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 7.3 Bauweise

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

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert. Die überbaubaren Flächen orientieren sich an dem geplanten Neubau sowie den Bestandsgebäuden.

Ausnahmsweise kann in dem Allgemeinen Wohngebiet WA gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zugelassen werden, sofern die Gesamtlänge der vor die Baugrenze vortretenden Gebäudeteile je Geschoss 40 vom Hundert der Länge der jeweiligen Fassade nicht überschreitet. Durch die konkrete Benennung der maximalen Tiefe der Überschreitung sowie der Begrenzung im Verhältnis zu der Länge der jeweiligen Fassade wird ein geordnetes und städtebaulich verträgliches Maß in der Fassadengestaltung gesichert. Durch die Bestimmung von Art und Umfang der vorspringenden Gebäudeteile soll sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke bezogen auf die Belichtung, die Belüftung oder den Brandschutz ausgelöst werden.

### 7.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Zur geordneten Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, oberirdischen Garagen und Tiefgaragen.

Der ruhende Verkehr innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes soll ausschließlich auf oberirdischen Stellplätzen untergebracht werden. Durch die neuen Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes ist die Schaffung zusätzlicher Stellplätze erforderlich. Um die Anordnung der oberirdischen Stellplätze innerhalb des Plangebietes flexibel zu gestalten, sind diese in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zudem soll die bestehende Stellplatzanlage im östlichen Bereich des Plangebietes durch Wohnbebauung überbaut werden, unter Beibehaltung eines Großteils der oberirdischen Stellplätze, die künftig in einem eigenen Garagengeschoss innerhalb des geplanten Neubaus (überbaubare Grundstücksfläche B3) untergebracht werden sollen. Um dies zu ermöglichen und der geplanten Wohnnutzung mit zusätzlichem Stellplatzbedarf städtebaulich sinnvoll zu begegnen, wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B3 ein Garagengeschoss

gem. § 12 Abs. 4 BauNVO verbindlich festgesetzt. Dieses dient ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen und Garagen sowie zugehöriger Nebeneinrichtungen. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr in die bauliche Struktur zu integrieren und so die Außenbereiche von zusätzlichen Stellplätzen weitestgehend freizuhalten. Durch diese Maßnahme wird eine flächensparende, gebäudenah und gestalterisch geordnete Lösung für den Stellplatzbedarf geschaffen. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche B3 zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes nicht zulässig.

Carports und Tiefgaragen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden und auch nicht geplant. Daher werden diese als nicht zulässig festgesetzt.

Die Stellplatzanzahl richtet sich nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus). Aufgrund des geplanten geförderten Wohnraums kann der Stellplatzbedarf reduziert werden. Die konkrete Regelung zur Reduzierung der Stellplatzanzahl erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes.

## 7.5 Fläche für Wald

Der südliche Bereich des Plangebietes ist mit Waldbäumen bestanden (siehe Abbildung 18). Nach Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Königstein handelt es sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) i.V.m. § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG). Die Waldeigenschaft ergibt sich durch den Bestand mit Waldbäumen und dem Anschluss an vorhandene Waldflächen, die südlich vorgelagert sind. Die nachfolgende Abbildung zeigt auf Basis eines aktuellen Luftbildes die vorhandene Waldfläche im Plangebiet (siehe Abbildung 18). Die Waldfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besitzt eine Größe von 1.301 m<sup>2</sup>.

Die ermittelte Waldfläche wird im Bebauungsplan entsprechend als Waldflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die Fläche für Wald zu sichern und damit waldfremde Nutzungen auszuschließen. Die Festsetzung von Wald ist städtebaulich auf Grund ihres räumlichen Zusammenhangs mit bebauten Gebieten sowie aus Klimaschutzgründen (§ 1 Abs. 5 BauGB) erforderlich, sofern keine anderen Belange/ Nutzungen entgegenstehen. Auf Grund der Festsetzung als Fläche für Wald gelten die forstrechtlichen Bestimmungen des BWaldG und des HWaldG unmittelbar.



Abbildung 18: Aktuelle Waldfläche im Plangebiet

## 7.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers, sollen große Teile der Dachflächen zumindest extensiv begrünt werden. Durch die festgesetzte Dachbegrünung wird neben dem unmittelbaren Effekt der Temperaturverminderung und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas („Verdunstungskälte“) auch eine Verminderung der Aufheizung von Gebäuden (und damit des Wärmeinseleffekts bei autochthonen Wetterlagen) erreicht.

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

Es werden zudem Regelungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke mit entsprechenden Pflanzqualitäten getroffen, um auf diese Weise auch eine Mindestqualität der Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Der bestehende Laubbaum im Osten des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz der bestehenden Bepflanzung wird zudem festgesetzt, dass Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, die nicht entfallen, sowie die angrenzende Waldfläche durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen sind.

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

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

Vordringliche Aufgaben der ökologischen Baubegleitung sind:

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

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

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

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

Die Festsetzungen zu Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (insbesondere Tötung).

Um Wanderwege für Kleintieren freizuhalten, ist für Einfriedungen ein Mindestbodenabstand von 0,10 m einzuhalten.

## **8 Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Dachausbildung**

Innerhalb des Plangebietes sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand sowie dem geplanten Neubau. Durch die Festsetzung des Flachdachs als Dachform soll gewährleistet werden, dass die festgesetzte Dachbegrünung umgesetzt wird.

## 8.2 Einfriedungen

Zur Wahrung des Stadt- und Straßenbildes sowie zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird festgelegt, dass Grundstückseinfriedungen als offene Einfriedungen auszuführen sind. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Die Höhe der Einfriedungen darf dabei maximal 1,60 m betragen. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

## 9 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch das Planungsbüro Olivia Vollhardt, Marburg, betrachtet. Die Ergebnisse wurden unmittelbar in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Angaben zum Artenschutz basieren auf einer Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotopstrukturen.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus der Gruppe der Vögel und Fledermäuse ist anzunehmen. So ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse potenziell vorhandene Spalten-/ Höhlenquartiere im Bereich des angrenzenden Waldbestandes nutzen. Auch Vögel können die vorhandenen Gehölz-/ Gebäudestrukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzen.

Die vorhandenen Gehölze im Eingriffsbereich weisen keine Höhlen- oder aber Spaltenquartiere auf.

Da in die im Plangebiet befindlichen Waldbestände nicht eingegriffen wird, kommt es an dieser Stelle nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG. Eine erhebliche Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, über den jetzigen Status quo hinaus, ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Begehung im April 2025 ergab keinen Nachweis aktueller Bruttätigkeiten im Bereich der vorhandenen Ziergehölze und Gebäude. Dies ist in erster Linie durch die z.Z. vorherrschenden gravierenden Störwirkung durch die momentanen Bautätigkeiten, wie auch die grundsätzliche Nutzung der Flächen als Stellplatz- und Zufahrtbereiche zu begründen.

Folgende Vermeidungs- / Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Satzung festzusetzen, um den grundsätzlichen Eintritt eines Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 1-3 BNatSchG auszuschließen.

Maßnahme		Betroffene Tiergruppe
Bauzeitenregelung	Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte aus zwingenden Gründen dies nicht möglich sein, sind die Bereiche unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf Brutbesatz hin zu überprüfen.	Vögel Fledermäuse
Vogelschutz	Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden	Vögel

Gehölzschutz	<p>Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, die nicht entfallen, sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) zu versehen.</p> <p>Die angrenzende Waldfläche ist als Tabuzone während der Bautätigkeit abzugrenzen (z.B. Flatterband). Eingriffe in Form von Lagerung/ Befahren sind auszuschließen.</p>	Vögel
<p>Durch die Umsetzung der o.g. Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen kommt es bei der vorliegenden Planung nicht zu einem Eintritt eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG.</p>		

## 10 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Gemäß § 13a Abs. 2 S. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung. Daher erfolgt im Anschluss eine Kurzansprache der maßgeblichen Schutzgüter, welche durch das Planungsbüro Olivia Vollhardt, Marburg, erarbeitet wurden.

### 10.1 Boden

Da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, ist die Fläche im Bodenviewer Hessen (LLNUG) als „Weißfläche“ dargestellt. Die Böden sind im Eingriffsbereich deutlich verändert und anthropogen überformt. Natürliche Bodenformationen finden sich nicht innerhalb des Eingriffsbereiches.

### 10.2 Wasser

Es finden sich weder Still- noch Fließgewässer im Plangebiet. Der Urselbach verläuft nördlich des St.-Hedwigs-Weg, außerhalb des Geltungsbereiches. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen Riedwiese u.a., Oberursel (434-034).

### 10.3 Klima

Klimatisch kommt dem Plangebiet bzw. dem Eingriffsbereich keine bedeutende Klimafunktion zu. In die südlich angrenzenden, klimaausgleichenden Gehölzbestände (Waldfläche) wird nicht eingegriffen.

### 10.4 Fauna & Flora

Das Plangebiet wurde im Rahmen der Bestandserhebung (Flora/ Fauna) einer einmaligen Begehung im April 2025 unterzogen. Die folgende Abbildung zeigt das Luftbild, sowie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.



Abbildung 19: Luftbild mit Geltungsbereich

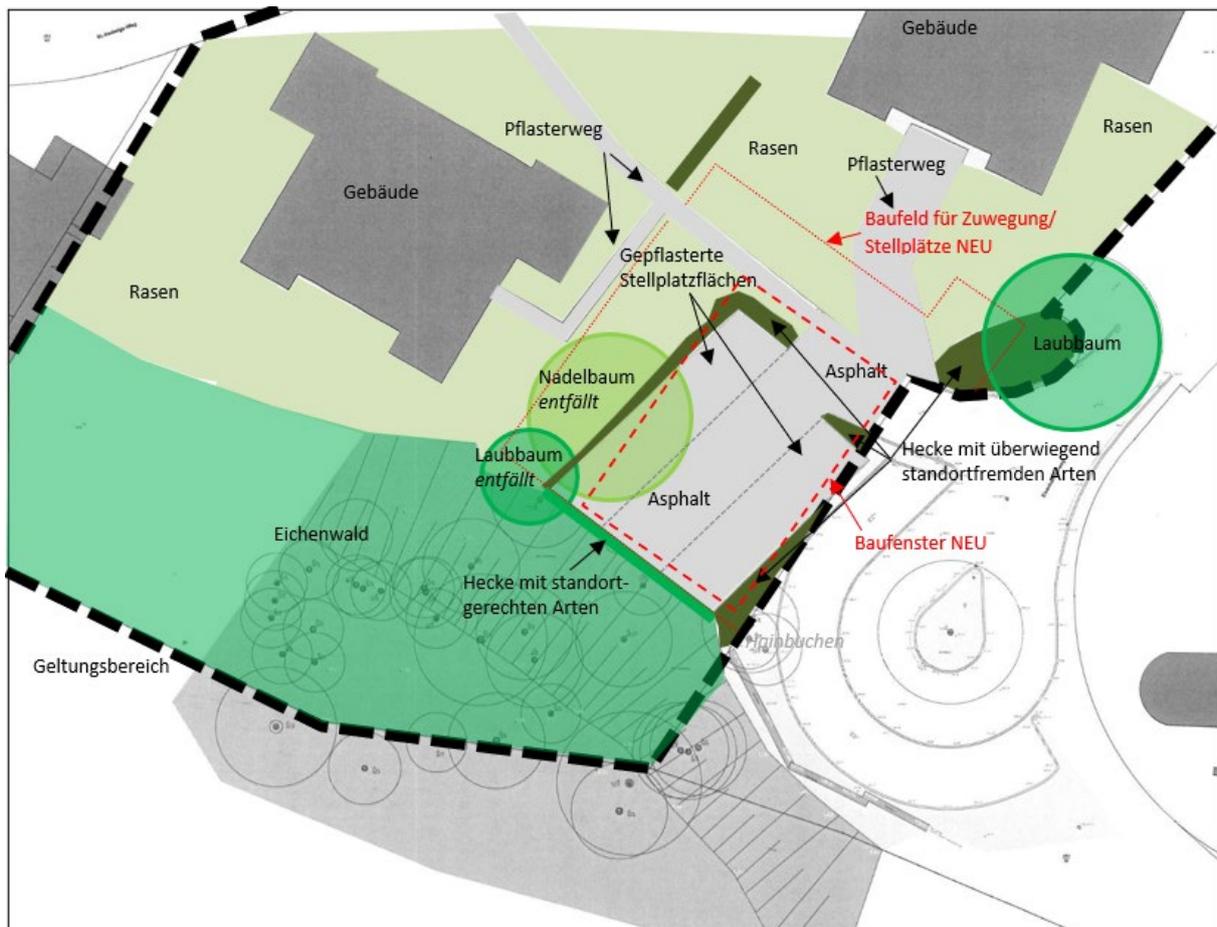


Abbildung 20: Biototypen und Lage des geplanten Vorhabens Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Im Bereich der neu überplanten und unmittelbar angrenzenden Flächen, sind folgende Bio-  
toptypen anzutreffen:

- Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser)
- Rasenflächen
- Standortgerechte Laubbäume
- Standortfremde Nadelgehölze
- Hecken/ Sträucher überwiegend standortfremd
- Hecken/ Sträucher überwiegend standortgerecht
- Versiegelte Flächen (Asphalt/ Pflaster)
- Eichenwald

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches erfolgen keine naturschutzrechtlich relevanten  
Veränderungen, daher wird auf eine Darstellung der Flächen an dieser Stelle verzichtet.

Die vorhandenen Rasenflächen sind als Zierrasenflächen zu bezeichnen, werden regelmäßig  
gemäht und weisen ausschließlich weit verbreitete Arten des europäischen Einheitsrasen und  
der Trittlflugesellschaft auf.



**Abbildung 21:** Durch Bautätigkeit stark beeinträchtigte Rasenflächen rund um die vorhandenen Mehr-  
familienhäuser *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

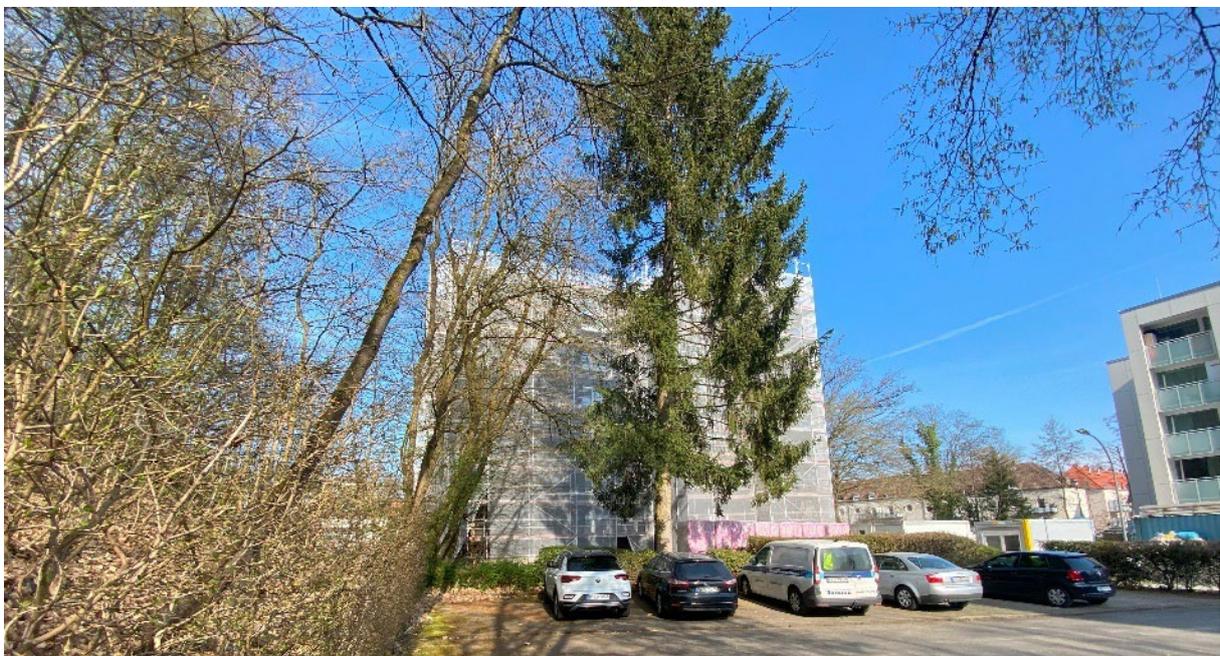
Bei den vorhandenen Wohnhäusern handelt es sich um bereits bestehende Mehrfamilienhäu-  
ser, die zum momentanen Zeitpunkt eine grundlegende Sanierung/ Ausbau erfahren.

Als standortgerechte Bäume sind innerhalb des Eingriffsbereiches lediglich zwei Ahorne (*Acer  
spec.*) anzutreffen. Der Stammdurchmesser ist mit 30 – 40 cm anzunehmen. Eine kleinere  
Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*) steht zudem im nördlichen Bereich des Plangebietes.



**Abbildung 22:** Ahornbäume im/randlich des Eingriffsbereiches Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Eine mächtige Fichte (*Picea abies*) als standortfremder Nadelbaum steht ebenfalls im Untersuchungsbereich. Der Stammdurchmesser beträgt ca. 50-55 cm.



**Abbildung 23:** Mächtige Fichte im Planbereich Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Heckenbereiche mit überwiegend standortfremden Arten (Ziergehölze) finden sich v.a. entlang bzw. zwischen den vorhandenen Parkplatzflächen. Sie sind angepflanzt und befinden sich zu

überwiegenden Teilen in eingefassten Beeten/ Rabatten und unterliegen einem regelmäßigen Pflegeschnitt. Folgende Arten konnten hier nachgewiesen werden:

Berberitze	<i>Berberis spec.</i>
Glänzende Heckenkirsche	<i>Lonicera nitida</i>
Lorbeerblättriger Schneeball	<i>Viburnum tinus</i>
Forsythie	<i>Forsythia spec.</i>
Kirschchlorbeer	<i>Prunus laurocerasus</i>
Spiere	<i>Spirea spec.</i>
Thuja	<i>Thuja spec.</i>
Mahonie	<i>Mahonia aquifolium</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i>
Blut Johannisbeere	<i>Ribes sanguineum</i>
Perückenstrauch	<i>Cotinus spec.</i>



**Abbildung 24:** Pflanzbeete zwischen den Parkplätzen mit überwiegend Ziergehölzen Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt

Lediglich die Eingrünung der Parkplatzfläche Richtung angrenzendem Waldbestand ist als Hecke mit überwiegend heimischen Arten zu bezeichnen (siehe Abbildung 22 und Abbildung 23). Es handelt sich hier um eine Hecke aus Feldahorn (*Acer campestre*) und Hainbuche (*Corylus avellana*).

Das Untersuchungsgebiet wird von einem Großteil von versiegelten Flächen durchzogen. Es handelt es sich hier zum einen um gepflasterte Gehweg- und Stellplatzflächen, wie auch asphaltierte Zuwegungen/ Straßen und den vorhandenen Mehrfamilienwohnhäusern (siehe auch Abbildung 21 und Abbildung 23).

Nach Süden grenzt ein Eichenwald (v.a. *Quercus robur*) mit eingestreuten Kirschen (*Prunus avium*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Lärchen (*Larix decidua*) an. Der Bestand weist ein mittleres Alter auf und befindet sich, unmittelbar im Anschluss an die Parkplatzflächen, auf einer steilen Böschung. Diese wird weiter südöstlich von einer hohen Stützmauer abgefangen.



**Abbildung 25:** Angrenzender Eichenwald *Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt*

## 10.5 Bestandsbewertung

Die im Eingriffsbereich vorhandenen Biotopstrukturen weisen eine geringe bis sehr geringe ökologische Wertigkeit auf. Es handelt sich in erster Linie um befestigte Zufahrts- und Stellplatzflächen, Rasenflächen sowie Ziergehölzbereiche.

Die vorhandenen Einzelgehölze sind aufgrund ihres Standortes von mittlerer Bedeutung.

Von hoher Bedeutung ist die angrenzende Waldfläche. Allerdings unterliegt diese bereits zum jetzigen Zeitpunkt einer Vielzahl von siedlungsbedingten Störeinflüssen (Lärm-, Lichtemissionen durch Siedlungs- und Freizeitnutzung).

## 10.6 Eingriffsbeschreibung/-bewertung

Eine Nachverdichtung innerhalb bereits besiedelter Bereiche ist aus ökologischer Sicht sinnvoll. Bei den unmittelbar an die bestehenden Gebäude anschließenden Flächen innerhalb der Baugrenzen handelt es sich um intensiv gepflegte Rasenflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden lediglich Flächen zur Bebauung festgesetzt, die entweder bereits bebaut sind, oder aber eine geringwertige ökologische Bedeutung aufweisen (Ziergehölze, befestigte Flächen, Rasenflächen).

In den wertvolleren Waldbereich im südlichen Bereich des Geltungsbereiches wird nicht eingegriffen. Dieser wird als Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Große Teile der Dachflächen werden extensiv begrünt. Dies hat zum einen positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, wie auch das Kleinklima. Die Flächen stellen ebenfalls potenziellen Lebens-/ Teillebensraum für Insekten dar.

Im Zuge der vorliegenden Planung kommt es zum Entfall der Fichte, sowie eines Ahorns. Der Entfall wird über die Festsetzung „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ kompensiert. Ein weiterer Laubbaum wird zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der Vorbelastung des Plangebietes ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Sicht als gering zu bewerten.

### **10.7 Vermeidungs-/ Ausgleichsmaßnahmen**

Folgende Maßnahmen werden als Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Höherwertige Bestände (Wald) innerhalb des Geltungsbereiches werden als Waldfläche festgesetzt
- Entfallende standortgerechte Großbäume sind im Rahmen der Freiflächengestaltung neu zu pflanzen.
- Neu errichtete Gebäude (innerhalb der Baugrenzen) sind mit einem extensiv genutzten Gründach zu versehen.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen) außerhalb der Brutperiode gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG (außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30 September) vorzunehmen. Sollten diese Zeiten aufgrund zwingender Gründe nicht eingehalten werden können, sind die betroffenen Strukturen unmittelbar vor Baubeginn durch einen Fachgutachter/-in auf Besatz hin zu überprüfen.
- Glasfassaden sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszubilden
- Einzelbäume im unmittelbaren Rand des Baubereiches, die nicht entfallen, sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, ggf. Wurzelschutz) zu versehen.
- Schottergärten sind auszuschließen

### **10.8 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Hochtaunus. Weitere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene FFH Gebiet (Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide – 5717-304) liegt in südwestlicher Richtung in einem Abstand von >650 m zum Plangebiet.

Der Planbereich ist durch eine Waldfläche, und umfangreiche Siedlungsstrukturen von Oberursel vom FFH Gebiet getrennt. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH Gebietes sind durch die vorliegende Planung daher nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope im Planbereich.

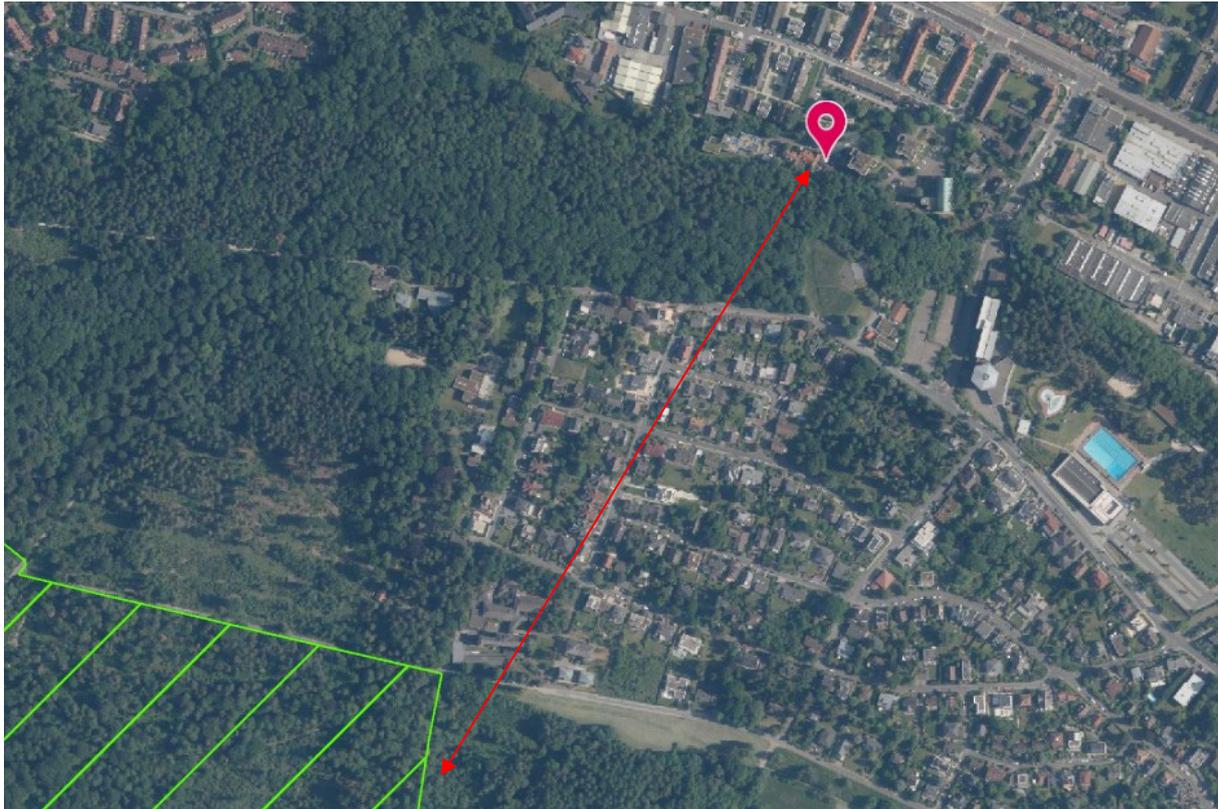


Abbildung 26: Lage des vorhandenen FFH Gebietes 5717-304 Quelle: HLNUG Naturreg Viewer Hessen

## 11 Erschließung und Versorgung

### 11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ stellen die Stadtwerke Oberursel GmbH den Löschwasserbedarf für den Grundschutz gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zur Verfügung. Im konkreten Fall sind dies 48-96 m<sup>3</sup>/h als Grundschutz für zwei Stunden.

Der von den Stadtwerken Oberursel (Taunus) GmbH ermittelte zusätzliche Wasserbedarf von ca. 1.051,2 m<sup>3</sup>/a für die im Bebauungsplanentwurf ausgewiesene Fläche wird durch das vorhandene Dargebot gedeckt.

### 11.2 Abwasserentsorgung, Regenwassermanagement

Die Abwasserentsorgung im Bereich des St.-Hedwigs-Wegs erfolgt im Trennsystem. Der bestehende Schmutzwasserkanal in diesem Abschnitt ist mit DN 200 zwar klein dimensioniert, aufgrund seiner Lage als Anfangshaltung reicht er jedoch für die Ableitung des häuslichen Schmutzwassers aus dem Plangebiet aus. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf nur gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die zulässige Einleitungsrate beträgt maximal 10 l/sec\*ha, bezogen auf ein 5-jähriges Regenereignis, was dem natürlichen Abfluss entspricht. Das zur Einleitung erforderliche Rückhaltevolumen ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen. Für die Einleitung in die Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen

## 12 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet grenzt im Norden an das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Urselbachs (siehe Abbildung 27). Bei dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet, dass bei Extremhochwasser oder beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In Überschwemmungsgebieten ist gemäß § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Abweichend davon kann gemäß § 78 Abs. 5 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigt werden, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird.



Abbildung 27: Überschwemmungsgebiet des Urselbachs

## B Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 269 „Nachverdichtung St.-Hedwigs-Weg“ (Stand der Katastergrundlage: 05.01.2024) .....	5
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	6
Abbildung 3:	Schadenspotentialkarte Klimaanpassungskonzept Oberursel (Taunus).....	7
Abbildung 4:	Karte zur Gefährdungsanalyse Klimaanpassungskonzept Oberursel (Taunus) .....	8
Abbildung 5:	Bebauungsplan Nr. 14 „Birkenweg (Sankt Hedwigsweg)“ .....	9
Abbildung 6:	1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „St.-Hedwigs-Weg“ .....	10
Abbildung 7:	Bestandsgebäude innerhalb des Plangebietes <i>Quelle:</i> <i>Planergruppe ROB GmbH</i> .....	11
Abbildung 8:	Private Stellplätze innerhalb des Plangebietes <i>Quelle:</i> <i>Planergruppe ROB GmbH</i> .....	11
Abbildung 9:	Nördlich angrenzendes Wohngebiet mit Zeilenstruktur <i>Quelle:</i> <i>Planergruppe ROB GmbH</i> .....	12
Abbildung 10:	Nördlich angrenzendes Wohngebiet mit Nachverdichtung im Bestand <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	12
Abbildung 11:	Eingeschossige Wohnbebauung westlich der Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	13
Abbildung 12:	„Haus Königsegg“ westlich des Plangebietes <i>Quelle:</i> <i>Planergruppe ROB GmbH</i> .....	13
Abbildung 13:	Katholische Kirch St. Hedwig <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	14
Abbildung 14:	Hohemarkstraße mit U-Bahnlinie 3 <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	15
Abbildung 15:	Lage und Frontansicht des Kulturdenkmals „Katholische Kirche St. Hedwig <i>Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen</i> .....	15
Abbildung 16:	Innenansicht des Kulturdenkmals „Katholische Kirche St. Hedwig <i>Quelle: Landesamt für Denkmalpflege Hessen</i> .....	16
Abbildung 17:	Waldfläche innerhalb des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH</i> .....	16
Abbildung 18:	Aktuelle Waldfläche im Plangebiet .....	20
Abbildung 19:	Luftbild mit Geltungsbereich .....	24
Abbildung 20:	Biotoptypen und Lage des geplanten Vorhabens <i>Quelle:</i> <i>Planungsbüro Olivia Vollhardt</i> .....	24
Abbildung 21:	Durch Bautätigkeit stark beeinträchtigte Rasenflächen rund um die vorhandenen Mehrfamilienhäuser <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i> .....	25
Abbildung 22:	Ahornbäume im/randlich des Eingriffsbereiches <i>Quelle:</i> <i>Planungsbüro Olivia Vollhardt</i> .....	26
Abbildung 23:	Mächtige Fichte im Planbereich <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i> .....	26
Abbildung 24:	Pflanzbeete zwischen den Parkplätzen mit überwiegend Ziergehölzen <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i> .....	27
Abbildung 25:	Angrenzender Eichenwald <i>Quelle: Planungsbüro Olivia Vollhardt</i> .....	28
Abbildung 26:	Lage des vorhandenen FFH Gebietes 5717-304 <i>Quelle: HLNUG Naturreg Viewer Hessen</i> .....	30
Abbildung 27:	Überschwemmungsgebiet des Urselbachs.....	31

## 2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz .....	18
------------	---------------------	----