

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 255 „Gefahrenabwehrzentrum“

MEDIATION
■ planen+bauen

Dipl. Ing. Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Zum Hecht 15
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

29.04.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangssituation	4
1.1	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
1.2	Standortprüfung zum Gefahrenabwehrzentrum (GAZ)	6
1.3	Städtebauliches Konzept – GAZ	8
2.	Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen	9
3.	Räumlicher Geltungsbereich	9
4.	Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte	10
4.1	Verfahren	10
4.2	Rechtsgrundlagen	11
4.3	Wirksame Bebauungspläne	11
4.4	Regionaler Flächennutzungsplan	12
4.5	Klimaschutzkonzept	13
5.	Festsetzungen und Hinweise	14
5.1	Fläche für Gemeinbedarf	14
5.2	Besonderes Wohngebiet - Art der Nutzung	14
5.3	Maß der Nutzung	14
5.4	Bauweise	15
5.5	Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zu- und Abfahrten	15
5.6	Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen	16
5.7	Lärm und Lärmschutzmaßnahmen, Lärmprognosen, Vorgaben für das Lärmgutachten	17
5.8	Bodendenkmäler	21
5.9	Grünordnerische Maßnahmen	21
5.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
5.11	Bauordnungsrecht	21
5.12	Hinweise	22
6.	Ver- und Entsorgung	22
7.	Verkehr	24
7.1	Erschließung des GAZ	24
7.2	Fuß- und Radwegverbindungen	26
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
8.1	Städtebau	27
8.2	Verkehr	27
8.3	Lärm	28
8.4	Artenschutz	30
8.5	Umweltbelange	32
8.6	Eingriff / Ausgleich	34
9.	Kosten	38

Anlagen:

1. Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB mit integriertem Grünordnungsplan, GPM Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien; Kronberg, März 2022 .
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 255, Gefahrenabwehrzentrum, GPM Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien; Kronberg, April 2021.
3. Erweitertes Verkehrsgutachten rund um die 'Alte Leipziger', Teilbericht: Erschließungskonzept Gefahrenabwehrzentrum, Oberursel (Taunus), R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, 11.03.2021.
4. Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange, Bebauungsplan 255 „Gefahrenabwehrzentrum“, Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Schöneck, 24.02.2021.
5. Schallschutztechnische Untersuchung Gefahrenabwehrzentrum Oberursel, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG, 12.08.2021.
Schallschutztechnische Stellungnahme: Schallschutzwand an Ein- / Ausfahrt Dornbachstraße Wohn- und / oder Gewerbenutzung WB 2-1 / WB 2-2, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co. KG, 22.04.2022.
6. Wasserbedarfs- und Deckungsnachweis, Bebauungsplan Nr. 255 „Gefahrenabwehrzentrum“, Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH, 06.09.2021.

1. Ausgangssituation

1.1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der erforderliche Neubau der Feuerwehr Oberursel Mitte und die Entwicklung zu einem Gefahrenabwehrzentrum wurde von den städtischen Gremien im Rahmen des gültigen Bedarfs- und Entwicklungsplanes bereits im Jahr 2009 beschlossen. Die bestehenden Gebäude an der Marxstraße (Baujahr 1977) sind stark sanierungsbedürftig und entsprechen hinsichtlich der Räumlichkeiten nicht den heutigen Arbeitsschutzanforderungen. Auch die Leistungsanforderungen eines Feuerwehrgerätehauses, insbesondere eines Gefahrenabwehrzentrums können nicht erfüllt werden. Auf Grund der beengten Verhältnisse kann Einsatzmaterial nicht sachgerecht in Hallen gelagert werden und wird teilweise ungeschützt auf der Fläche nördlich des Geländes abgestellt.

Den Raumbedarf am heutigen Standort der Feuerwehr (Abb. 1 Nr. 1) unter Einbeziehung des angrenzenden städtischen Grundstückes (Abb. 1 Nr. 2, aktuell befindet sich dort noch die DRK-Rettungswache) durch Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu decken wurde geprüft. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Urselbaches, der Höhenunterschiede im Gelände, der bestehenden Gashochdruckleitung sowie der erforderlichen Querung der U3-Gleise in der Hohemarkstraße (Abb. 1 Nr. 3) durch die Einsatzfahrzeuge, sind die heutigen Anforderungen eines Feuerwehrstandortes hinsichtlich der Sicherheit und Technik nicht zu realisieren.



Abb. 1: Standort Feuerwehr und Umgebung

Quelle: „Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem - ALKIS® - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation“, Stand Juli 2018 mit Luftbild/Orthophoto „Befliegung durch Aerowest GmbH im Auftrag NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH“ Stand April/ Mai 2018.

Als Konsequenz aus der Standortproblematik an der Marxstraße wurden insgesamt drei weitere Standorte unter Berücksichtigung der nach Hessischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz geforderten 10-minütigen Hilfsfrist geprüft (vgl. Ziffer 1.2). Nur der Standort Lahnstraße erfüllt nach Abstimmung mit der Feuerwehrleitung die Anforderungen eines Gefahrenabwehrzentrums.

Das vorgesehene Gelände befindet sich unmittelbar an der Lahnstraße und der BAB 661 bzw. B 455. Mit den geplanten Zu- und Abfahrten für die Einsatzfahrzeuge auf die Lahnstraße kann von den Hauptverkehrsachsen Oberursels (Lahnstraße, Hohemarkstraße) jedes Einsatzziel gut erreicht werden. Auch die Zufahrt für die freiwilligen Einsatzkräfte ist über die Dornbachstraße in Verbindung mit einer geplanten Verkehrsfläche gewährleistet. Der Standort ist aus allen Himmelsrichtungen über die Lahnstraße, Dornbachstraße, A661 / B455 sowie B456 direkt auf einem vorrangigen Straßennetz erreichbar.

Am 09.02.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, den Standort an der Lahnstraße im Bereich der bestehenden Kleingärten für den Neubau des Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) zu entwickeln und hierfür eine Machbarkeitsstudie zu erstellen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.02.2019 beschlossen, für den Bereich an der Lahnstraße / Dornbachstraße das Bebauungsplanverfahren Nr. 255 „Gefahrenabwehrzentrum“ durchzuführen. Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gefahrenabwehrzentrums und dessen Erschließung zu schaffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 sind im wesentlichen Flächen für die Standortverlagerung der Feuerwehr in Verbindung mit der Einrichtung eines GAZ, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die damit verbundenen Neuordnungen der überbaubaren Grundstücksflächen mit den zulässigen Nutzungsmaßen festgesetzt.

Durch die geplante Erschließung des GAZ ist die bisher unbebaute Fläche nördlich der Dornbachstraße betroffen, so dass diese Fläche sowie das anschließend bereits bebaute Grundstück ebenfalls im Geltungsbereich aufgenommen wurden. Für diese Flächen werden die Festsetzungen aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 (vgl. Ziffer 4.3) teilweise übernommen bzw. aufgrund der geplanten Erschließungsstraße des GAZ angepasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 soll die planungsrechtliche Grundlage für folgende bauliche Maßnahmen geschaffen werden:

- Gefahrenabwehrzentrum mit der Erschließung über eine Zufahrt an der Dornbachstraße,
- Bestandssicherung der vorhandenen Wohnbebauung sowie Möglichkeiten der weiteren baulichen Entwicklungen im Bereich Dornbachstraße,
- Bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem 2-stufigen Verfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde vom 28.01. bis 28.02.2020 durchgeführt. Die sich hieraus ergebenden Informationen sowie die sich aus der Weiterentwicklung des Hochbauentwurfes resultierenden planungsrechtlich relevanten Inhalte wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.2 Standortprüfung zum Gefahrenabwehrzentrum (GAZ)

Der geplante Standort soll die Feuerwehr Oberursel-Mitte sowie den zentralen Werkstatt-, Verwaltungs- und Fortbildungsstützpunkt der Feuerwehr Oberursel als sogenanntes Gefahrenabwehrzentrum (GAZ) umfassen. Der Verwaltungsbereich besteht aus der Brandschutzdienststelle und der Stabstelle Brand- und Zivilschutz mit ihrer hauptamtlichen Leitung der Feuerwehr. Durch die Zuweisung der Katastrophenschutzeinheiten des Hochtaunuskreises (Gefahrgutzug, Tierseuchenschutz, Notstromvorsorge) sind auch Lagerflächen für Material und Abrollbehälter des Katastrophenschutzes im Gebäude des GAZ unterzubringen.

Die Suche nach alternativen Standorten erfolgte unter Berücksichtigung der gesetzlichen Hilfsfrist von 10 Minuten (§ 3 (2) Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG)). Die aktuelle Sicherstellung dieser Hilfsfrist im Bedarfs- und Entwicklungsplan der Feuerwehren der Stadt Oberursel (Taunus) (BEP) beruht auf den für Oberursel validierten Planungsgrundlagen des Landes Hessen, welche für das Ehrenamt eine Ausrückzeit (Fahrt zum Feuerwehrhaus, Umkleiden, Fahrzeugauswahl, Ausrücken) von 6 Minuten und 4 Minuten Fahrzeit vorsieht. Somit begrenzt sich die Standortsuche auf das Umfeld des jetzigen Standortes mit einer guten Anbindung an die Hohemarkstraße und die A661.

Es wurden drei Standorte, die nach einer Vorprüfung grundsätzlich als geeignet beurteilt wurden, vertiefend untersucht. Zwei Grundstücke sind nicht im Besitz der Stadt Oberursel (Taunus). Bei einem Standort lehnte der Eigentümer einen möglichen Verkauf grundsätzlich ab, da auf dieser Fläche die einzige Erweiterungsmöglichkeit des eigenen Betriebes zu realisieren ist.

Beim zweiten alternativen Grundstück hätte die Erschließung sowohl für anrückende Einsatzkräfte wie auch für die ausrückenden Einsatzfahrzeuge über eine unübersichtliche Nebenstraße erfolgen müssen. Aus Sicht der Beteiligten wurde dieser Standort aufgrund der hohen Unfallgefahr als ungeeignet eingestuft.

Das nun angestrebte Grundstück an der Lahnstraße unmittelbar an der A 661 bietet von allen geprüften Standorten die nachhaltigsten Entwicklungsmöglichkeiten. Die Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte (Abb. 2) als auch das Ausrücken in das gesamte Stadtgebiet Oberursel (Taunus) durch hauptamtliches Personal, wovon in Zukunft immer mehr auszugehen ist, ist von diesem Standort unter Berücksichtigung der 10-minütigen Hilfsfrist sichergestellt.

Der geplante Standort dient auch dem Aspekt der überörtlichen Hilfeleistung, da ein Einsatz über die Anbindung an die Bundesstraßen B 455 und B 456 sowie der Landesstraße L 3004 insbesondere im Alarmfall deutlich sicherer als durch das Stadtgebiet abgewickelt werden kann. Auch kommt der geplante Standort der Sicherheit auf der A 661 und den umliegenden Fernstraßen zugute.

Die Feuerwehr Oberursel ist aktuell in Teilen für die A 661 zuständig – eine Überprüfung der Zuweisung von Autobahnabschnitten wird derzeit vom Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführt. Es ist zu erwarten, dass die Abschnitte auch unter Berücksichtigung des geplanten Standortes angepasst werden (Abb. 2).

Die Grundstückgröße bietet der weiterhin wachsenden Stadt Oberursel (Taunus) die Möglichkeiten, einen Feuerwehrstandort als Gefahrenabwehrzentrum zu errichten. Die Belange der Feuerwehr im Bereich Infrastrukturunterhaltung, Aus- und Fortbildung sowie der besonderen Einsatzlagen der Freiwilligen Feuerwehr Oberursel (Taunus) können hier realisiert werden. Der Standort ist unter Gewichtung der relevanten Aspekte alternativlos.

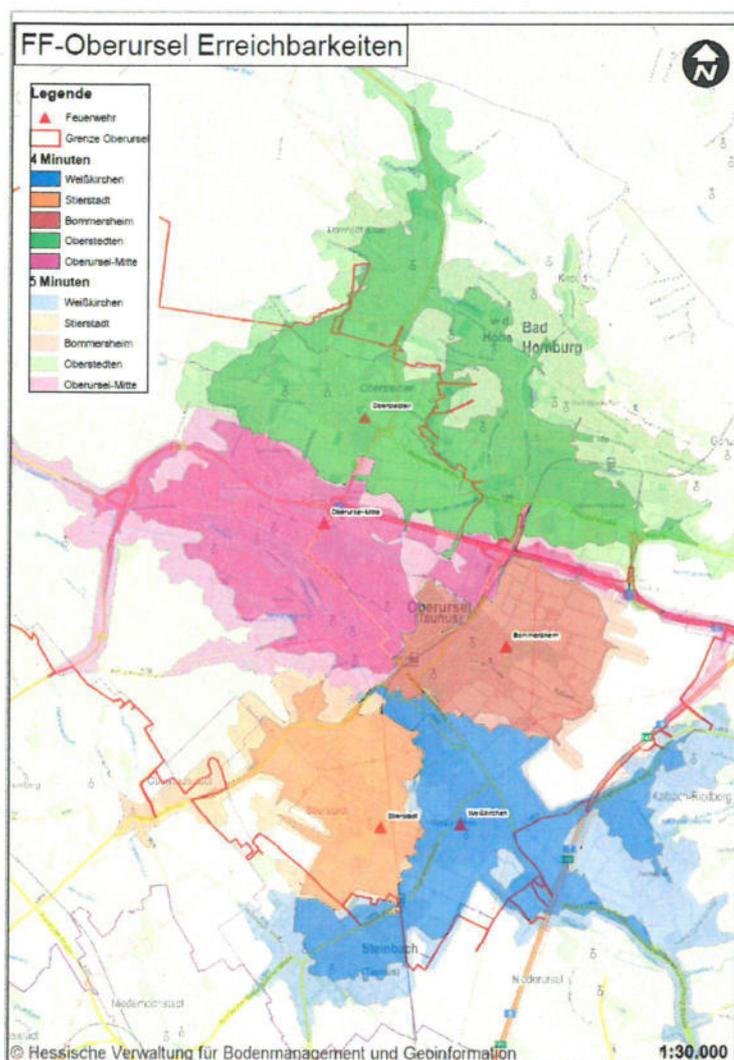


Abb. 2 - Erreichbarkeit FF Oberursel aus: Fortschreibung Bedarfs- und Entwicklungsplan Feuerwehren der Stadt Oberursel (Taunus)

1.3 Städtebauliches Konzept - GAZ

Eine Grundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes war die Machbarkeitsstudie zum GAZ. Das Konzept wurde inzwischen hinsichtlich des Raumprogramms und der Gebäudegrößen überprüft. Hieraus ergab sich die Vorentwurfsplanung für den Hochbau mit 2 Gebäuden. Das Hauptgebäude (Abb. 3, Bauteil 1) besteht aus einem 2-geschossigen Gebäudeabschnitt parallel zur Lahnstraße und einem anschließenden 3-geschossigen Gebäudeabschnitt mit einem Übungsturm. Mit der Anordnung der Gebäudeabschnitte entsteht ein Innenhof. Die Fahrzeughalle ist im 2-geschossigen Gebäudeabschnitt parallel zur Lahnstraße geplant. Des Weiteren sind im Hauptgebäude u.a. Werkstätten, Räume für Verwaltung, Einsatzabwicklung, Aufenthalt, Ausbildung, Technik und Lagermöglichkeiten vorgesehen. Vor dem Hauptgebäude liegt in Richtung Lahnstraße der Alarmhof.

Im 2-geschossigen Nebengebäude entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Abb. 3, Bauteil 2) sind Materialcontainer, Lagerflächen sowie eine Hausmeisterwohnung geplant. Vor dem Bauteil 2 sind zwei Stauraumflächen vorgesehen. Der Betriebs- und Übungshof liegt im Norden des Grundstücks.

Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter, Besucher und Einsatzkräfte werden im Bereich der neu herzustellenden Erschließungsstraße und südlich bzw. westlich des Hauptgebäudes vorgesehen.

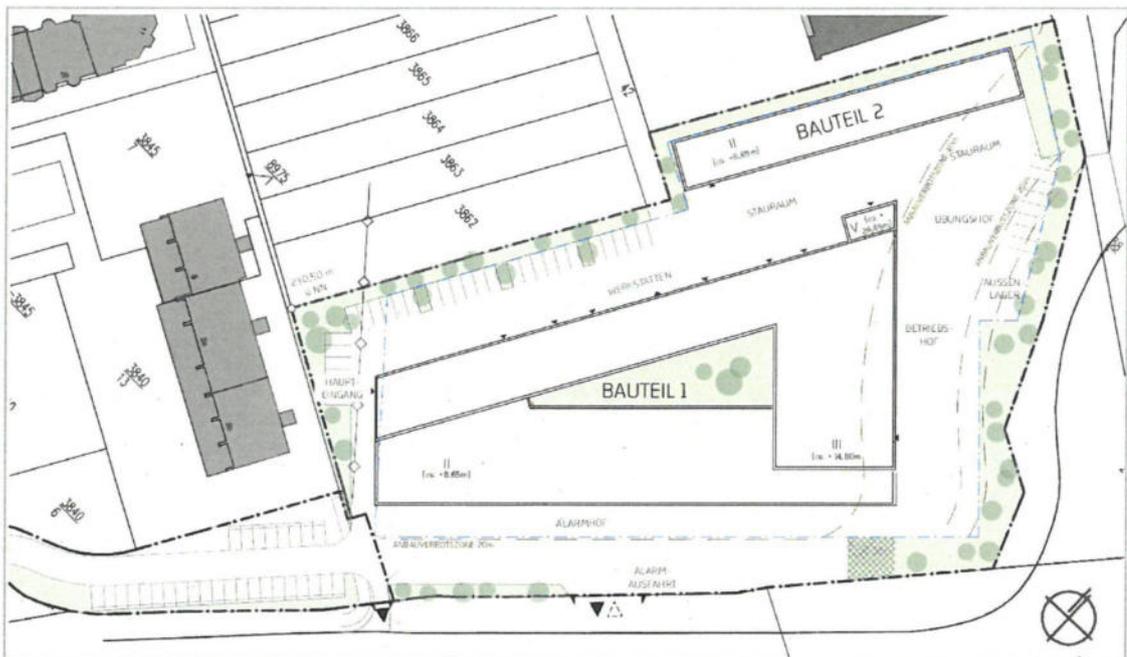


Abb. 3 – Vorentwurf Freiflächengestaltungsplan Konzept (Stark Architekten)

Die Erschließung für die einrückenden Einsatzkräfte erfolgt über die Dornbachstraße und einer neu herzustellenden Straßenverkehrsfläche (Abb. 3, 7). Die Aus- und Einfahrt der Einsatzfahrzeuge erfolgt direkt über die Lahnstraße. Um den Einsatzkräften nach einem Einsatz eine zügige Rückkehr in den Straßenverkehr zu ermöglichen, wird im südöstlichen Bereich eine zusätzliche Ausfahrt mit ausschließlich Rechtsabbiegemöglichkeiten auf die Lahnstraße hergestellt (Ziffer 7.1).

2. Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Oberursel (Taunus), angrenzend an die Lahnstraße im Osten, die B 455/A 661 bzw. den Dornbach-Nebengraben im Norden und die Dornbachstraße im Süden. Im Westen befindet sich die Hans-Thoma-Schule und Wohnbebauung.

Östlich der Lahnstraße bestehen bauliche Anlagen und Freiflächen einer Versicherungsgesellschaft. Im Süden der Dornbachstraße sowie am Plangebiet südwestlich angrenzend sind überwiegend Geschosswohnungsbau mit bis zu 8 Vollgeschossen vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist stark suburban geprägt und besteht aus Kleingartenflächen, einem 8-geschossigen Wohngebäude mit Zufahrt und Garagen, straßenbegleitenden Gehölzen sowie Gehölz- und Grünflächen.



Abb. 4 - Lage des Plangebietes

Quelle: Befliegung Aerowest GmbH im Auftrag der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (Stand: März 2020)

3. Räumlicher Geltungsbereich.

Das Plangebiet von ca. 2,86 ha liegt im Norden der Kernstadt von Oberursel (Taunus) und wird wie folgt begrenzt:

- Osten: Lahnstraße,
- Süden: Dornbachstraße,
- Westen: Wohnbebauung, Hans-Thoma-Schule, Dampfbahnclub Taunus e.V.,
- Norden: Zu- und Abfahrtnotenpunkt B455/Lahnstraße, Dornbach-Nebengraben.

4. Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte

4.1 Verfahren

- Aufstellungsbeschluss: 14.02.2019.
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB: 28.01.2020 – 28.02.2020.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB: 02.11.2021 – 03.12.2021.
- Eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a (3) Sätze 3 und 4 BauGB: Anschreiben vom 07.03.2022.
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: 23.06.2022

Nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden auf Grundlage der Abwägung folgende inhaltliche Änderungen und Ergänzungen vorgenommen:

Textliche Festsetzungen:

- Höhenbezugspunkt konkretisiert,
- Lärmschutzwand ersetzt durch bauliche Maßnahmen zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der Nacht.

Begründung:

- Verfahrensablauf ergänzt,
- Ausführungen zu Lärmschutzmaßnahmen geändert,
- Voruntersuchung zu möglichen Bodendenkmälern zusammengefasst,
- Aussagen zur Gewässerstruktur sowie der Kläranlagenkapazität ergänzt,
- Ausgleichsmaßnahmen überarbeitet.

Umweltbericht

- Voruntersuchung zu möglichen Bodendenkmälern zusammengefasst,
- Ausgleichsmaßnahmen überarbeitet.

Die Änderung der Festsetzung A.4.2 zu den Schallschutzmaßnahmen lassen die Grundzüge der Planung unberührt, wirken sich jedoch auf einen Eigentümer der betroffenen Grundstücksflächen aus. Vor diesem Hintergrund war eine einschränkte Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB durchzuführen, d.h. die Einholung der Stellungnahmen konnte auf diesen Eigentümer als einzig Betroffenen beschränkt werden.

Mit Schreiben vom 11.05.2022 wurden zu der geänderten Festsetzung keine Anregungen geäußert bzw. der Änderung zugestimmt.

Die übrigen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen erforderten kein erneutes Beteiligungsverfahren.

4.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBL. S. 198), zuletzt geändert am 03.06.2020 (GVBl 2020, S. 378)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBL 2016, 211 ff).
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

4.3 Wirksame Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 255 überlagert Teilflächen der wirksamen Bebauungspläne Nr. 181 und Nr. 22.

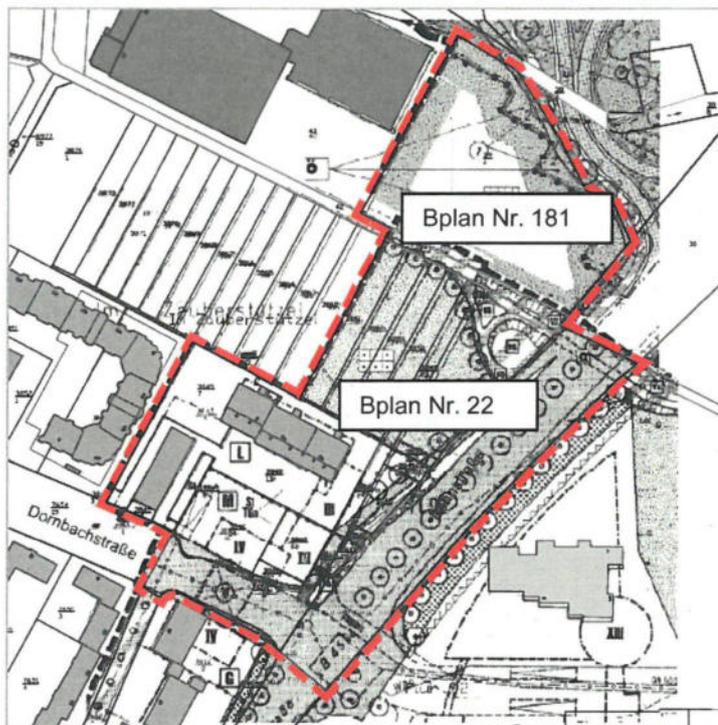


Abb. 5 - Teilbereiche der wirksamen Bebauungspläne Nr. 22, 181 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255

Im Bereich des geplanten GAZ sind in beiden wirksamen Bebauungsplänen Flächen für Kleingärten festgesetzt. Des Weiteren sind im wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 Verkehrsflächen der Lahnstraße und der Dornbachstraße, ein Fuß- und Radweg mit Querung der Lahnstraße (Steg oder Tunnel) in Lage des bestehenden Fuß- und Radwegs und eine von der Lahnstraße abgetrennte Fahrspur, die in einem Tunnel unter der Lahnstraße in Höhe der Dornbachstraße münden sollte, festgesetzt.

Die geplante Erschließungsstraße des GAZ verläuft im Bereich von Flächen, die im Bebauungsplan Nr. 22 als besonderes Wohngebiet festgesetzt ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 255 treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 22 und Nr. 181 für die überlagerten Teilflächen außer Kraft.

4.4 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (am 17.10.2011 bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen) ist das „Besondere Wohngebiet“ als „Wohnbaufläche Bestand“ und die für das Gefahrenabwehrzentrum vorgesehene ca. 1,4 ha große Fläche als „Grünfläche, wohnungsferne Gärten“ dargestellt.

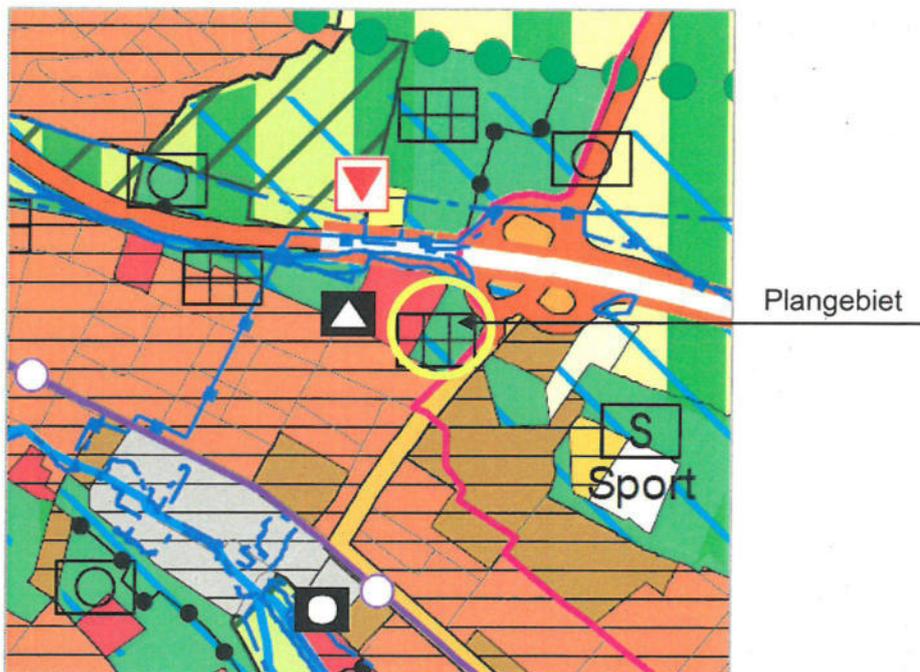


Abb. 6 - Auszug des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.06.2019 beschlossen, beim Regionalverband FrankfurtRheinMain für den Bereich „Gefahrenabwehrzentrum“ einen Antrag zur Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 von „Grünfläche“ in „Fläche für Gemeinbedarf“ zu stellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gefahrenabwehrzentrums zu schaffen.

Die Verbandskammer hat den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für die Stadt Oberursel (Taunus), Gebiet: „Gefahrenabwehrzentrum“, am 04.03.2020 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 23.06.2020 bis 04.08.2020 und die öffentliche Auslegung vom 12.01.2021 bis 10.02.2021 durchgeführt. In der Verbandskammersitzung am 05.05.2021 wurde die 5. Änderung des RegFNP beschlossen. Die Änderung ist nach Genehmigung mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger des Landes Hessen am 04.10.2021 in Kraft getreten.

4.5 Klimaschutzkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat am 04.04.2019 ein Klimaschutzkonzept mit den Teilkonzepten „Klimafreundliche Mobilität“, „Erneuerbare Energien“ und „Integrierte Wärmenutzung“ beschlossen. Bestandteil des Konzeptes ist ein umfangreicher Maßnahmenkatalog, gegliedert in sechs Handlungsfelder mit insgesamt 102 Einzelmaßnahmen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollten bei den Überlegungen zu den Hochbauplanungen berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan können Klimaschutzaspekte wie folgt einfließen:

- Die Größe, Lage und Stellung der baulichen Anlagen hat Auswirkungen auf Licht- und Sonneneinwirkung. Der Energieverbrauch kann insbesondere durch Vorgaben der Firstrichtung bzw. der Längsachse reduziert werden. Durch Bauweise, Baulinien und Baugrenzen sowie die Höhe baulicher Anlagen kann auf die Verschattung von Gebäuden sowie die Durchlüftung des Quartiers Einfluss genommen werden.
- Eine übermäßige Aufheizung versiegelter Bau- und Betriebsflächen kann mit Anpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen sowie die nur notwendige Festsetzung von Bodenversiegelungen reduziert werden.
- Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie können mit Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplungen bzw. Blockheizkraftwerke getroffen werden. In diesem Zusammenhang ist auf das vorliegende Kommunale Energiekonzept vom 02.09.2010 (u.a. bzgl. Aussagen zur vorgesehenen Heiztechnik/Verwendung von Solarenergie etc.) hinzuweisen.

Die Festsetzungen für das besondere Wohngebiet wurden aus dem wirksamen Bebauungsplan im Wesentlichen übernommen. Für Neubaumaßnahmen im gesamten Plangebiet sind extensiv begrünte Flachdächer festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Tiefgaragen sind zu begrünen. Zu den Stellungen der baulichen Anlagen wurde keine Regelung getroffen, da diese sich im Besonderen Wohngebiet auf Grund des Bestandes im Zusammenhang mit den Grundstückszuschnitten ergibt. Die Ausrichtungen der Gebäude des geplanten GAZ resultieren aus dem Raumprogramm sowie den Bestimmungen für Einrichtungen der Feuerwehr. Diese sind im vorliegenden Konzept (Abb. 3) eingeflossen. Im Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Die Energieversorgung sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien ist bei den Hochbauplanungen zu konkretisieren.

5. Festsetzungen und Hinweise

5.1 Fläche für Gemeinbedarf

Auf der im Plangebiet festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck der Feuerwehr dienen. Ausnahmsweise zulässig sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die der Hauptnutzung für Feuerwehrzwecke zugeordnet und die im Übrigen in ihrer Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Mit den zulässigen Nutzungen wird dem Planungsziel, den derzeitigen Standort der Feuerwehr in den Bereich des Plangebietes zu verlagern, entsprochen. Die Konkretisierung der erforderlichen spezifischen Nutzungen erfolgt im Bauantragsverfahren.

5.2 Besonderes Wohngebiet - Art der Nutzung

Die Festsetzungen der Nutzungsart „Besonderes Wohngebiet“ mit der Kennzeichnung WB 1 und WB 2-1 mit den folgenden zulässigen Nutzungen wurden aus dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 (Ziffer 4.3) übernommen:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung WB 2-2 sind die v.g. Nutzungen mit Ausnahme von Wohngebäuden zulässig. Nach den Ergebnissen der Schallschutztechnischen Untersuchung (Anlage 5) können hier die Kriterien nach TA Lärm einschließlich der Immissionsrichtwerte für Wohnnutzungen nicht erfüllt werden.

Die Flächen des WB 1 sind bereits mit einem 8-geschossigen Gebäude bebaut, während die Bereiche der WB 2-1 und WB 2-1 unbebaut sind. Das Planungsziel des wirksamen Bebauungsplanes, an diesem Standort eine Mischnutzung bei Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung vorzusehen, wird aufgrund der Eigenart des Gebietes sowie der umgebenen städtebaulichen Entwicklungen beibehalten.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen sowie das Maß der Nutzung nicht erforderlich sind. Aufgrund der Lage von Teilgebieten in der Bauverbotszone von Bundesfernstraßen (Ziffer 5.6) wurde die mögliche überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze, die Grundflächenzahl (GRZ = 0,5) sowie die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die zulässige maximale Gebäudehöhe von 14,0 m als Höhendifferenz zwischen unterem und oberem Höhenbezugspunkt zu ermitteln.

Als oberer Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der obere Abschluss der Außenwand anzunehmen. Der untere Höhenbezugspunkt ist mit 230,35 m ü.NN in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Höhenangabe bezieht sich ausschließlich auf den unteren Höhenbezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten auf 20% der überbaubaren Grundstücksflächen um bis zu max. 5,0 m überschritten werden. Des Weiteren ist die Überschreitung der maximalen Höhen um bis zu 12,0 m für einen Übungsturm der Feuerwehr mit der maximalen überbauten Grundfläche von 100 qm, außerhalb der Bauverbotszone (Ziffer 5.6) zulässig.

Im Bereich des Besonderen Wohngebietes ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ: WB 1 = 0,4, WB 2-1, WB 2-2 = 0,6), der Geschossflächenzahl (GFZ: WB 1, WB 2-1, WB 2-2 = 1,6), der Zahl der Vollgeschosse (WB 1 = III – VIII, WB 2-1, WB 2-2 = IV) sowie der untergeordneten technischen Aufbauten, bestimmt. Die im wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzten Nutzungsmaße wurden damit für weitere Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der GRZ um 0,1 und der GFZ um 0,2 erhöht.

Im WB 1, WB 2-1, WB 2-2 darf die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundfläche von unterirdischen Tiefgaragenflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Damit ist sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage zu realisieren sind und oberirdisch die nicht überbauten Flächen begrünt werden können. Die zulässigen Vollgeschosse können mit einem Staffelgeschoss sowie untergeordnete technische Aufbauten auf dem Staffelgeschoss ergänzt werden, d.h. dieses Geschoss mit den untergeordneten technischen Aufbauten wird oberhalb des letzten Vollgeschosses zurückgesetzt, so dass nach der Hessischen Bauordnung kein Vollgeschoss entsteht und diese somit auch nicht bei der GFZ angerechnet werden.

5.4 Bauweise

Mit der im Besonderen Wohngebiet festgesetzten „abweichenden Bauweise“, die auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichen Grenzabständen zulässt, können die überbaubaren Grundstücksflächen optimal ausgenutzt werden.

5.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zu- und Abfahrten

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, Tiefgaragen, Trafostation sowie Zu- und Abfahrten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist differenziert nach den jeweiligen Erfordernissen festgesetzt.

Auf den Flächen für Gemeinbedarf sind nur Stellplätze, Carport, Zu- und Abfahrten, Trafostation und Einrichtungen für Regenrückhaltmaßnahmen sowie offene Lagerflächen in Norden des Grundstücks zu realisieren.

Im Bereich der bereits überwiegend baulich genutzten Fläche WB 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Zu- und Abfahrten, Tiefgaragen, Wege für die Erschließung der Wohngebäude zulässig. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Damit ist die Bestandssituation gesichert sowie weitere bauliche Entwicklungen möglich.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des WB 2-1 und WB 2-2 sind nur Zu- und Abfahrten, Stellplätze, Wege für die Erschließung der Gebäude und Tiefgaragen zulässig.

5.6 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Nach § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz sind bauliche Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

Nach § 9 (7) Bundesfernstraßengesetz gilt die Bauverbotszone nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter der Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Mit der Abstandsregelung soll u.a. die Erweiterungsmöglichkeit von Bundesautobahnen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, d.h. Vermeidung visueller Ablenkungen, sichergestellt werden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zum GAZ wurden verschiedenen Planungen auf dem Grundstück bei Berücksichtigung der gültigen Vorschriften zum Errichten einer Feuerwache sowie den nötigen Bewegungsflächen zwischen den Gebäuden geprüft. Nach dem vorliegenden Vorentwurf kann der Mindestabstand von 40,0 m zwischen baulichen Anlagen und Autobahnabfahrt nicht eingehalten werden (Abb. 3).

Die geplanten baulichen Anlagen halten einen Abstand von mindestens 32 m zum Fahrbahnrand der Bundesfernstraßenabfahrt ein. Das Raumprogramm für die Gebäude des Gefahrenabwehrzentrums in Verbindung mit den technischen und organisatorischen Anforderungen eines Feuerwehrstandortes sowie der Grundstücksgröße und der benachbarten Wohnbebauung ermöglichen keine Reduzierung bzw. Verschiebungen der Gebäudeflächen.

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 224 „Obere Mainstraße“, in Kraft getreten am 9.5.2015, ist der Abstand zwischen Baugrenze und Bundesfernstraße (A 661) in Abstimmung mit der damals zuständigen Straßenbauverwaltung von 35 m festgesetzt. Durch den realisierten Neubau einer Schule auf diesen Flächen, ist eine Erweiterungsmöglichkeit der A661 bereits begrenzt.

Auch liegt das Geländeniveau der Fahrbahn der A 661 bis zur bestehenden Radwegbrücke niedriger als das Geländeniveau des Baugrundstücks. Die Einsichtnahme in das Baugrundstück wird durch die vorhandene Böschung und das Brückenbauwerk eingeschränkt. Ca. 40 m hinter diesem Brückenbauwerk gleicht sich das Geländeniveau der Abfahrrampe der A 661 an das Geländeniveau der Fahrbahn der Lahnstraße an. In diesem Kurvenbereich sollen Anpflanzungen das Baugrundstück zum Radweg und zur A 661 bzw. B 456 abgrenzen.

Damit durch Rauchentwicklungen der Verkehr nicht beeinträchtigt wird, werden Übungen für den Einsatz mit Atemschutzgeräten sowie die Realbrandsituation nur in geschlossenen Räumen absolviert.

In den Festsetzungen ist geregelt, dass nach § 9 Bundesfernstraßengesetz im Bereich des Abstandes von 40 m bis zur Autobahnabfahrt A 661 auf der überbaubaren Grundstücksfläche in Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 32 m zum Fahrbahnrand der A 661 zulässig sind.

Auch in der Planzeichnung ist im Norden und Nordosten des Grundstücks die Baugrenze auf diesen Abstand begrenzt worden.

Beleuchtungen und Solaranlagen sind auf der „Fläche für Gemeinbedarf – Gefahrenabwehrzentrum“ so auszurichten, dass die Verkehre auf der A 661 sowie der B 456 nicht beeinträchtigt werden. Auch Fassaden sind so zu gestalten (d.h. blendfrei), dass diese den Verkehr nicht beeinträchtigen.

Im Weiteren werden angrenzend zur Verkehrsfläche (Radweg, Autobahnabfahrt der A 661, Lahnstraße bzw. L 3004) Festsetzungen zur Ergänzung der vorhandenen Begrünung getroffen, um auch mit dieser Maßnahme eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs zu verhindern.

5.7 Lärm und Lärmschutzmaßnahmen, Lärmprognosen, Vorgaben für das Lärmgutachten

In der Schallschutztechnischen Untersuchung (Anlage 5) sind verschiedene Immissionspunkte festgelegt worden. Sie sind mit IP1 bis IP17, IP101 – IP111 bezeichnet. Bis auf den Immissionspunkt 12, der sich auf dem Bauteil 2 (Abb.8) befindet, handelt es sich um Immissionsorte, auf die bereits jetzt der auf der Lahnstraße vorhandene Verkehr einwirkt. Dieser Verkehr trifft auch auf den Bebauungsbereich, der mit WB 2-1, WB 2-2 bezeichnet ist. Die jetzt vorhandenen Lärmbelastungen sind als sogenannte „Vorbelastung“ zu qualifizieren. Sie wirken auf den Altbestand und die Neu-Bebauungsmöglichkeit im Bereich WB 2-1, WB 2-2.

Geräusche, die schon vor einem Neubau oder der wesentlichen Änderung einer Straße das Gebiet vorbelasten, sind gemäß der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) unerheblich (Franßen, Über die Bewältigung von Lärmkonflikten in der Stadtentwicklung, DVBI 2018, 480, 484, linke Spalte; Jarass BImSchG 2017, § 41 Rn. 50). Im Bereich der Lärmschutzmaßnahmen sind neu alle Anlagen zu betrachten, die durch Verkehrsmaßnahmen (An- und Rückfahrten), Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück selbst, Geräusche, die auf dem Gelände des GAZ verursacht werden, Lärmauswirkungen, die insgesamt durch die künftige Nutzung des Feuerwehrzentrums entstehen, soweit die Quelle selbst auf dem künftigen Gelände des Gefahrenabwehrzentrums liegt.

Für die Lahnstraße selbst käme eine Ermittlung der Lärmwerte grundsätzlich nach der 16. BImSchV in Betracht. Der zu untersuchende Lärmbereich liegt innerhalb der Grenzen des künftigen Bebauungsplanes. Es findet keine Änderung der Straße selbst statt. Der Teil, für den eine Lärmuntersuchung nach der 16. BImSchV stattzufinden hätte, ist unverändert. Dies wiederum hat zur Folge, dass die Lärmschutzbelange, die schon gegenwärtig von der bestehenden Verkehrsanlage ausgehen, allgemein der Abwägung unterliegen und nicht nach der 16. BImSchV festzustellen sind (vgl. HessVGH, U. v. 11.06.2018 BauR, 2019, 95 bis 101; OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. vom 17.01.2014 DVBI 2014, 869 bis 875).

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH Kassel) betont in seiner Entscheidung vom 11.06.2018, dass die Vorschriften der TA Lärm im Rahmen der richterlichen

Kontrolle eines Bebauungsplanes sowohl als Orientierungshilfe zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Verkehrslärmgeräuschen als auch zur Beantwortung der vorgelagerten Frage der Relevanz des dem Planvorhabens zuzurechnenden Verkehrslärms in Betracht kommen.

Nicht jede durch einen Bebauungsplan hervorgerufene Verkehrszunahme begründet für jeden davon Betroffenen eine Antragsbefugnis. Ist der Lärmzuwachs nur geringfügig oder wirkt er sich nur unwesentlich auf Nachbargrundstücke aus, muss er nicht in die Abwägung eingestellt werden. Ob vermehrte Verkehrslärmbeeinträchtigungen mehr als geringfügig zu Buche schlagen (und damit abwägungsbeachtlich sind) lässt sich nicht anhand fester Maßstäbe beurteilen. Es bedarf einer wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung und der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebietes.

Der Beschluss des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Nordrhein-Westfalen vom 17.01.2014 betont, dass Lärmschutzbelange grundsätzlich dann in die Abwägung einzubeziehen sind, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplanes ansteigt. Die Zumutbarkeit von Verkehrslärmgeräuschen durch Fahrzeugbewegungen auf dem Grundstück, auf welche die 16. BImSchV nicht unmittelbar anwendbar ist, ist stets anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets zu bestimmen. Lärmschutzbelange sind grundsätzlich dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung infolge eines Bebauungsplans ansteigt. Wie sich eine planbedingte, mehr als geringfügige Nutzung auf eine vorhandene Emissionssituation auswirken wird, ist regelmäßig zu prognostizieren und abzuwägen. Für Prognose und Abwägung kommt hier die Verkehrs-Mehrbelastung der Lahnstraße in Betracht, die durch Verkehre ausgelöst werden, die Folge eines Einsatzes in Notfällen sind. Die besondere Mehrbelastung wird durch das Ausfahren von Feuerwehrfahrzeugen auf die Lahnstraße in Richtung Norden oder Süden ausgelöst.

Darüber hinaus gibt es Zu- und Abfahrtsverkehre, die nach Rückkehr von Einsätzen ausgelöst werden. Parallel zur Lahnstraße werden Verkehrsmöglichkeiten geschaffen, die nicht die Lahnstraße selbst vorrangig belasten, vielmehr durch die Nutzung von Abstellplätzen ausgelöst werden, die im räumlichen Bereich des Gefahrenabwehrzentrums errichtet werden. Hier wird gleichzeitig aktiver Schallschutz betrieben. Pkw-Stellplätze, insbesondere soweit sie für Einsatzkräfte dienen, werden als Carports abgeschottet. Teilweise wird eine Mauer errichtet, die Lärmauswirkungen zum bestehenden achtgeschossigen Baukörper abmildern soll. Sie sind mit dem Betrieb der künftigen baulichen Anlage verbunden und hinsichtlich ihrer Lärmauswirkungen der künftigen Baumaßnahme zuzurechnen.

Im Ergebnis sind drei Lärmquellen zu betrachten: Die erste Lärmquelle betrifft die gegenwärtige Verkehrslärmsituation. Sie bedarf keiner gesonderten Betrachtung. Die zweite Lärmquelle ist die voraussehbare Mehrung des Lärms an der Lahnstraße. Hier hat eine Abwägung stattzufinden. Da die 16. BImSchV nicht anzuwenden ist, ist die TA Lärm als Orientierungshilfe für die Erfassung des Verkehrslärms und die Bestimmung von Maßnahmen, die gegebenenfalls durch eine Erhöhung des Lärms notwendig sind, heranzuziehen.

Die dritte Lärmquelle ist die Anlage selbst, bei der alle Lärmbelastungen, die durch die Nutzung der Anlage auf dem Grundstück selbst ausgelöst werden, zu untersuchen und im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist, ob und wie die entstehende Lärmsituation, die von der Gesamtanlage künftig ausgehen wird, zu bewältigen ist.

Alle Lärmauswirkungen, die zu betrachten sind, dürfen nicht in einem Summenpegel einfach zusammengerechnet werden. Auf die Entscheidung des BVerwGE 101, 1, 7 ff. = NVwZ 1996, 1003, 123, 152, 156 f = NVwZ 2005, 811 sowie auf die Kommentierung bei Franßen, a.a.O. S. 488, wird verwiesen.

Eine Gesamtbetrachtung kommt nur dann in Betracht, wenn die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht ist (vgl. Franßen a.a.O. S. 485, VGH München, Beschl. v. 31.08.2018 = NUR 2019, 341, 343 und OVG Nordrhein-Westfalen Beschl. vom 17.01.2014 (siehe oben, a.a.O.)). Es besteht Übereinstimmung in der Rechtsprechung, dass die Schwellenwerte, wenn es um die Betrachtung eines hinzukommenden Verkehrsaufkommens geht, zu keiner Pegelerhöhung auf mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts führen darf. Durch ein planbedingt hinzukommendes Verkehrsaufkommen dürfen die Immissionsgrenzwerte, wenn die 16. BImSchV anzuwenden ist, im Übrigen wenn es um die Anwendung der TA Lärm geht, dann nicht überschritten werden, wenn das hinzukommende Verkehrsaufkommen eine Erhöhung des Bewertungspegels für Verkehrslärm um mindestens 3 dB(A) auslöst (VGH München a.a.O., Seite 343). Im Übrigen ist hier auf die Ausführungen von Schütz, Präzisierungen zum Verkehrslärmschutz, NVwZ 2019, 350, 351 zu verweisen.

Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts kommt es nur dann auf eine Gesamtbelastung an, wenn sie Gesundheitsbeeinträchtigungen oder übermäßige Eigentumsbeeinträchtigungen Grundrechtsbeeinträchtigungen auszulösen vermögen. Die grundrechtlich vorgegebene Grenze soll erst ab 70 dB(A) (tags) und 60 dB(A) (nachts) überschritten sein. Die Vorgaben der 16. BImSchV stellen ebenfalls Orientierungspunkte auch in Bezug auf einen Gesamtlärm dar (vgl. Jarass, BImSchG 12. Aufl. 2017 § 41 Rn. 53).

In der Schallschutztechnischen Untersuchung werden die Lärmwerte, die die DIN 18005 empfiehlt, ferner die Werte der 16. BImSchV und der TA Lärm einander gegenübergestellt. Die Lärmwerte, die im Gutachten prognostiziert werden, werden bei der Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan einer Kontrolle unterzogen. Alle Grenzwerte, die bei Anwendbarkeit der 16. BImSchV oder der TA Lärm (zumindest als Orientierungswerte) in Betracht kommen, werden eingehalten. DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein privates technisches Regelwerk des Deutschen Instituts für Normung e.V. Diese Werte können aus begründetem Anlass überschritten werden. Bei der hier vorgegebenen Lärmsituation spielen sie bei der Abwägung keine Rolle. Im Übrigen liegen die Werte deutlich unterhalb einer Gesundheitsgefährdungsgrenze, wobei die aktiven Schallschutzmaßnahmen hier, bezogen auf eine Lärmbelastung, die durch das Gefahrenabwehrzentrum bei seinem Betrieb entstehen kann, deutlich zu einer Lärminderung beitragen. Soweit es um konkrete Einsätze der Feuerwehr geht, ist für den Altbestand eine Ergänzung des Verkehrsgutachtens eingeholt worden. Hieraus ist wiederum abzulesen, welche Verkehrs-Mehrbelastung auf der Lahnstraße entsteht, wenn, bedingt durch Einsätze der Feuerwehr, auf die Lahnstraße ausgefahren wird. Dabei sind auch denkbare Stausituationen im Einzelnen untersucht worden. Die Werte der TA Lärm sind eingehalten.

Mit dem Betriebsablauf des Gefahrenabwehrzentrums sind nach den Ergebnissen der Schallschutztechnischen Untersuchung (Anlage 5) Lärmauswirkungen hinsichtlich der südlich bestehenden und geplanten Wohnbebauung, insbesondere während der Nachtzeit zu erwarten. Die vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen sind vorrangig aufgrund der Anforderungen nach TA Lärm für die lauteste Nachtstunde in Verbindung mit einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen notwendig. Die erforderlichen baulichen

Maßnahmen sind als textliche Festsetzung verbindlich geregelt. Die in der Schallschutztechnischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen hinsichtlich der Betriebsaufläufe sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Für den besonderen aktiven Schallschutz sind zum Schutz der nächstliegenden Wohnbebauung, vor allem vor impulsartigen Geräuschen in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) Stellplätze im Westen der geplanten Zufahrt zur Fläche für Gemeinbedarf-Gefahrenabwehrzentrum als Carports mit geschlossener Rück- und Südseite sowie Dach (Flächenbezogene Masse $\geq 10 \text{ kg/m}^2$) herzustellen. Die Carports sind innen mit schalldämpfendem Material auszukleiden.

Zur Reflexionsvermeidung von Fahrzeuggeräuschen sind Fassaden an der südlichen Baugrenze der Fläche für Gemeinbedarf-Gefahrenabwehrzentrum bis zu einer Höhe von 8 m mit einer schallabsorbierenden Oberfläche (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,7$) herzustellen.

Die südlich der schallabsorbierenden Fassade geplante interne Erschließungsstraße ist gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung im festgesetzten Besonderen Wohngebiet durch eine Schallschutzwand mit einer Höhe $\geq 3 \text{ m}$ (Flächenbezogene Masse $\geq 10 \text{ kg/m}^2$) abzugrenzen. An der Oberkante ist diese ca. 45° auskragend, horizontal und vertikal je $\geq 0,5 \text{ m}$ in Richtung Norden auszubilden. Stellplätze in diesem Bereich sind als umseitig geschlossene Carport und Dach (Flächenbezogene Masse $\geq 10 \text{ kg/m}^2$) herzustellen.

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind die erforderlichen Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung einzuhalten.

Nach den Ergebnissen der Schallschutztechnischen Untersuchung wird durch die Verkehre auf der geplanten Erschließungsstraße an der östlichen Fassade des WB 2-1 der Immissionsrichtwert für eine Wohnnutzung von 40dB(A) in der Nacht teilweise um 1dB(A) überschritten, wenn auf den Flächen des WB 2-2 keine baulichen Maßnahmen realisiert werden.

Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes kann mit einer 2,5 m hohen und 9,0 m langen Lärmschutzwand oder durch bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden.

Die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Errichtung einer Lärmschutzwand sind hinsichtlich der geringen Immissionsrichtwertüberschreitungen im Vergleich zu baulichen Maßnahmen als unverhältnismäßig zu beurteilen. Zur Konfliktbewältigung ist in den textlichen Festsetzungen geregelt, dass bei einem Wohngebäude oder einer Wohnnutzung an der östlichen Fassade des WB 2-1 im 1. Obergeschoss für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 auf einer Länge von 7,5 m, gemessen ab dem Schnittpunkt mit der Baugrenze parallel zur Dornbachstraße, nur nicht offenbare Fenster zulässig sind. Bei der Grundrissgestaltung besteht die Möglichkeit im Bereich der betroffenen Fassaden nicht schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Bad, WC, Abstellraum) vorzusehen. Da es sich hier um eine Ecksituation handelt, können bei Wohnräumen offenbare Fenster an der südlichen Fassade realisiert werden.

Bei einer gewerblichen Nutzung im WB 2-2 und WB 2-1 besteht keine Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen, da die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

5.8 Bodendenkmäler

Nach Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege - hessenARCHÄOLOGIE, befinden sich im Bereich des geplanten Gefahrenabwehrzentrums vorgeschichtliche Fundstellen, vermutlich Siedlungsbefunde der jungsteinzeitlichen Linearbandkeramik. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 (2) Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zerstört werden. Zur Überprüfung von Qualität und Quantität der archäologischen Befunde ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 (1) HDSchG erforderlich.

Aufgrund der noch bestehenden baulichen Anlagen des Kleingartenvereins wurden in einer Voruntersuchung zwei Bodeneinschnitte angelegt. In diesen Grabungsbereichen wurden drei archäologisch relevante Strukturen dokumentiert, die auf eine vorzeitliche Nutzung des Geländes hinweisen. Weitere Untersuchungen werden baubegleitend in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

5.9 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Eingriffsminimierung und zur Eingrünung des Gebietes sind in den grünordnerischen Festsetzungen im Wesentlichen die Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen sowie die Dach- und Tiefgaragenbegrünung geregelt. Vorhandene Gehölze im Bereich des Schutzgebietes für Oberflächengewässer sind zu erhalten. Außerdem ist gemäß Stellplatzsatzung je 5 Stellplätze sowie je 50 Fahrradabstellplätze ein standortgerechter Laubbaum in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung sind zum Ausgleich der Auswirkungen des geplanten Gefahrenabwehrzentrums Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen vorzusehen.

Die Kleingärten sind vor Abriss der Gartenhütten bzw. Rodung der Gehölze von einer fachlich qualifizierten Person hinsichtlich des Bestandes von Fledermaus- und Brutvogelquartieren zu kontrollieren.

An den zukünftigen Gebäuden des Gefahrenabwehrzentrums sind unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person mindestens 3 Nisthilfen für den Mauersegler anzubringen und dauerhaft in Stand zu halten. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind in Ziffer 8.4 beschrieben.

5.11 Bauordnungsrecht

Die festgesetzten extensiv begrünten Flachdächer minimieren den Eingriff in Natur und Landschaft und haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Zur eindeutigen Bestimmung der Abstandsflächenregelung wurde festgesetzt, dass die Abstandsflächen der Gebäude auf den Flächen des WB 2-2 bzw. WB 2-1, soweit diese nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, auf der

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (nur für Feuerwehrzwecke) liegen können.

An der Grenze zum Flurstück 3845/6 des WB 1 ist auf dem Flurstück 3840/34 des WB 2-1 auf der gesamten Länge eine Tiefgaragenabfahrt zulässig. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in diesem Bereich auf dem Flurstück 3845/6 des WB 1 keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, sondern nur Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.

5.12 Hinweise

Die Hinweise beziehen sich auf Inhalte zu Bodendenkmälern, Bodenverunreinigungen, Abfallwirtschaft, Mutterboden, Abstände der Gehölze zu Leitungen, Kampfmittelräumdienst, Leuchtmittel, Solarenergienutzung, Wasserschutzgebiete, Beseitigung von Gehölzen, Geovlies, Lärmschutz, Artenschutz sowie zu beachtende städtische Satzungen und Verordnungen. Die Hinweise sind keine Regelungen im Sinne von Festsetzungen, sondern Anmerkungen zur Ausführungsplanung bzw. der tatsächlichen Bauausführung.

6. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den städtischen Eigenbetrieb Bau & Service Oberursel (Taunus).

Der zusätzliche Trinkwasserbedarf für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 255 wurde auf Grundlage des DVGW Arbeitsblattes W 410 ermittelt (Anlage 6). Die Trinkwasserversorgung kann aus dem Gebiet Haidtränktal sichergestellt werden. Auch die Löschwasserleistung von 96 m³/h als Grundschutz für zwei Stunden gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist im störungsfreien Normalbetrieb aus dem Trinkwassernetz über die vorhandenen Hydranten gewährleistet.

Für die Gasversorgung ist die TaunuaGas Oberursel (Taunus) zuständig.

Die im festgesetzten Besonderen Wohngebiet vorhandene Wohnbebauung ist bereits an Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Für das GAZ wird ein Energiekonzept im Rahmen der weiteren Hochbauplanung entwickelt.

Im Fachbeitrag zu den wasserwirtschaftlichen Belangen (Anlage 4) wurden für das geplante Gefahrenabwehrzentrum die Grundlagen der Schmutzwasserentsorgung sowie der Niederschlagswasserbehandlung betrachtet und die Ergebnisse zusammenfassend erläutert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 255 gliedert sich in einen bestehenden südlichen Bereich (Wohnbebauung) und einen geplanten nördlichen Bereich (Gefahrenabwehrzentrum). Im südlichen Bereich besteht eine mehrgeschossige Wohnbebauung, die im Mischsystem entwässert wird. Da die Abwasserentsorgung für das im Bebauungsplan Nr. 255 festgesetzte Wohngebiet gesichert ist, wird dieser Bereich bei den Untersuchungen der wasserwirtschaftlichen Belange nicht berücksichtigt.

Das geplante GAZ soll im Trennsystem entwässert werden. Der Anschluss des anfallenden Schmutzwassers kann über die bestehende Kanalisation gewährleistet werden. Durch das Plangebiet selbst verläuft im südlichen Bereich des GAZ ein Mischwasserkanal. Das Plangebiet wurde im Schmutzfrachtsimulationsmodell (SMUSI) für das Jahr 2023 bereits berücksichtigt.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Es ist vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser im nördlich verlaufenden Dornbach-Nebengraben einzuleiten.

Um das Gewässer hydraulisch nicht zu überlasten, muss der Abfluss gedrosselt erfolgen. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist ein Retentionsvolumen von 227 m³ vorzusehen. Zur weiteren Entlastung des Vorfluters sollte vor der Retentionsanlage eine Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen.

Die Retentionsanlage in Verbindung mit der Vorreinigungseinrichtung, deren Volumen erst mit Vorlage der Hochbauplanungen konkret zu bemessen ist, können auf den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden.

Gemäß DIN 1986-100 ist für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Flächen > 800m² ein Überflutungsnachweis zu führen. Es ist sicherzustellen, dass ein Regenereignis mit einer Jährlichkeit von T = 30a schadlos auf dem Gelände zurückgehalten werden kann. Demnach ist ein zusätzliches Retentionsvolumen von 134,9 m³ herzustellen. Das Volumen kann oberflächlich auf dem Gelände des GAZ nachgewiesen werden. Unter Berücksichtigung der befestigten Flächen außerhalb von Gebäuden, würde sich nach dem derzeitigen Planungsstand eine Stauhöhe in der Fläche von ca. 1 cm ergeben.

Nach den vorliegenden Vorentwurfsplanungen des GAZ ist im Norden ein Übungsbereich vorgesehen. Sollten bei den Übungen Brand- und/oder Löschmittel verwendet werden, ist das auf den Übungsflächen anfallende Löschwasser gesondert zu fassen, zu behandeln und abzuleiten. Die Flächen sind zudem so abzudichten und auszuführen, dass kein Oberflächenwasser oder Gefahrstoff in den Untergrund einsickern kann.

Nach der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) erfüllt die Kanalisation der Stadt Oberursel (Taunus) die Anforderungen des Landes Hessen bis 2023. Die Kapazität der Kläranlage wird mit Erweiterung der Nitrifikation im Jahr 2026/27 vergrößert.

Im Gutachten „Anwendung des Leitfadens zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitung in den Urselbach“ wurden der Ist-Zustand dokumentiert und Maßnahmen zur Verbesserung vorgeschlagen. Demnach ist vorgesehen, zur Verbesserung der hydraulischen Belastung des Urselbaches das Rückhaltevolumen im RÜB Brennersmühle bis Ende 2023 zu vergrößern. Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsgebiet des RÜB Lahnstraße (vorgelagert zum RÜB Brennersmühle). Auch mit der vorgesehenen Entwicklung im Plangebiet wird sich die hydraulische Belastung des Urselbaches durch die Vergrößerung des Rückhaltevolumens im RÜB Brennersmühle verbessern.

Zusätzlich sollen ca. 750 m³ des Kanalvolumens im Zulaufsammler zur Kläranlage Weißkirchen bis 2025 aktiviert werden.

Weitere Verbesserungen der Gewässerstrukturen zur Erhöhung des Wiederbesiedlungspotentials (z.B. Verbesserung der Morphologie, Beseitigung von Wanderhindernissen) sind bis 2025 geplant, auch im Rahmen des Maßnahmenprogramms „100 Wilde Bäche“.

Derzeit wird bei der Stadt Oberursel (Taunus) das Projekt Starkregen – Klimaanpassungskonzept durchgeführt. Auch aus der Umsetzung der Ergebnisse des Projektes sind Verbesserungen für die Bachläufe zu erwarten.

7. Verkehr

7.1 Erschließung des GAZ

Auf Grundlage der bestehenden Planungsüberlegungen und unter Berücksichtigung der verschiedenen Verkehre (Einsatzfahrzeuge, eilige Anfahrtswege der Einsatzkräfte, „normaler Verkehr“) wurde in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung (Anlage 3) ein Konzept für die verkehrliche Erschließung des geplanten Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) entwickelt. Zu berücksichtigen sind unter anderem „eilige“ Anfahrtswege für die Rettungskräfte mit Privatfahrzeugen zum GAZ sowie ausrückende Feuerwehrfahrzeuge mit entsprechenden Berechtigungen („Blaulicht“). Gleiches gilt für zurückkehrende Feuerwehrfahrzeuge sowie abfahrende Privatfahrzeuge.

Die verkehrlichen Untersuchungen umfassen zwei wesentliche Schwerpunkte:

- Prüfung der entwurfstechnischen Machbarkeit der erforderlichen Verkehrsflächen der Aus- und Zufahrten des GAZ,
- Verkehrstechnische Prüfung der Anbindung des Grundstücks an das Straßennetz und Ablauf des Ausrückens bei einem Einsatz.

Die Ausfahrt der ausrückenden Fahrzeuge (Alarmausfahrt, Abb. 7) erfolgt gebündelt direkt an die Lahnstraße über eine Bedarfssignalisierung, die mit der Signalisierung am Knotenpunkt Lahnstraße / Dornbachstraße / Zufahrt AL zu koppeln ist. Mit dieser Signalisierung ist auch eine Vorsignalisierung an der A 661 und B 456 zu koppeln. Die Alarmausfahrt ist ausschließlich von Einsatzfahrzeugen zu nutzen. Mit der Bedarfssignalisierung ist ein Ausfahren sowohl nach Norden als auch nach Süden unproblematisch. Die Rückkehr der Einsatzkräfte kann tagsüber über die zusätzliche Erschließungsstraße mit Anbindung an die Dornbachstraße und nachts ohne Bedarfssignalisierung über die Alarmausfahrt erfolgen. Eine zusätzliche etwa 30 m lange Aufstelltasche ist durch Markierungen, ohne bauliche Maßnahmen der Lahnstraße, herzustellen.

Für den Fall, dass die Alarmausfahrt in einem Einsatzfall nicht genutzt werden kann, wird eine alternative Ausfahrt für ausrückende Einsatzfahrzeuge hergestellt (Abb. 7). Die Ersatzausfahrt erfolgt über eine Erschließungsstraße mit Anbindung an die Dornbachstraße. Diese Erschließungsstraße dient vorrangig als Zufahrt für anrückende Einsatzkräfte (Pkw) im Alarmfall, dient aber auch als Zu- und Abfahrt für Mitarbeiter / Besucher / Lieferanten des GAZ.

Um den Einsatzkräften nach einem Einsatz eine zügige Rückkehr von den Alarm-Stellplätzen in den Straßenverkehr zu ermöglichen, wird im südöstlichen Bereich des GAZ eine zusätzliche Anbindung an die Lahnstraße hergestellt. Über eine Beschilderung 209-20 StVO („vorgeschriebene Fahrtrichtung– rechts“) wird geregelt, dass ein Ausfahren nur nach Süden möglich ist. Um dies auch baulich zu verhindern, soll hierfür die bestehende Mitteltrennung auf der Lahnstraße nach Norden erweitert werden.

Im Alarmfall rücken Einsatzkräfte insbesondere aus Norden (Lahnstraße), Süden (Lahnstraße) und Westen (Dornbachstraße) an. Für aus der Lahnstraße anrückende Einsatzkräfte ist die Zufahrt über die Erschließungsstraße gesichert. Für Einsatzkräfte aus Westen könnte jedoch bei heutiger Knotenpunktgeometrie ein Rückstau in der Dornbachstraße die Zufahrt verzögern. Durch geringe bauliche Maßnahmen im Bereich der bestehenden Mitteltrennung kann ein Sonderfahrstreifen für anrückende Einsatzkräfte angelegt werden, so dass ein Rückstau von maximal 6 Pkw möglich ist.

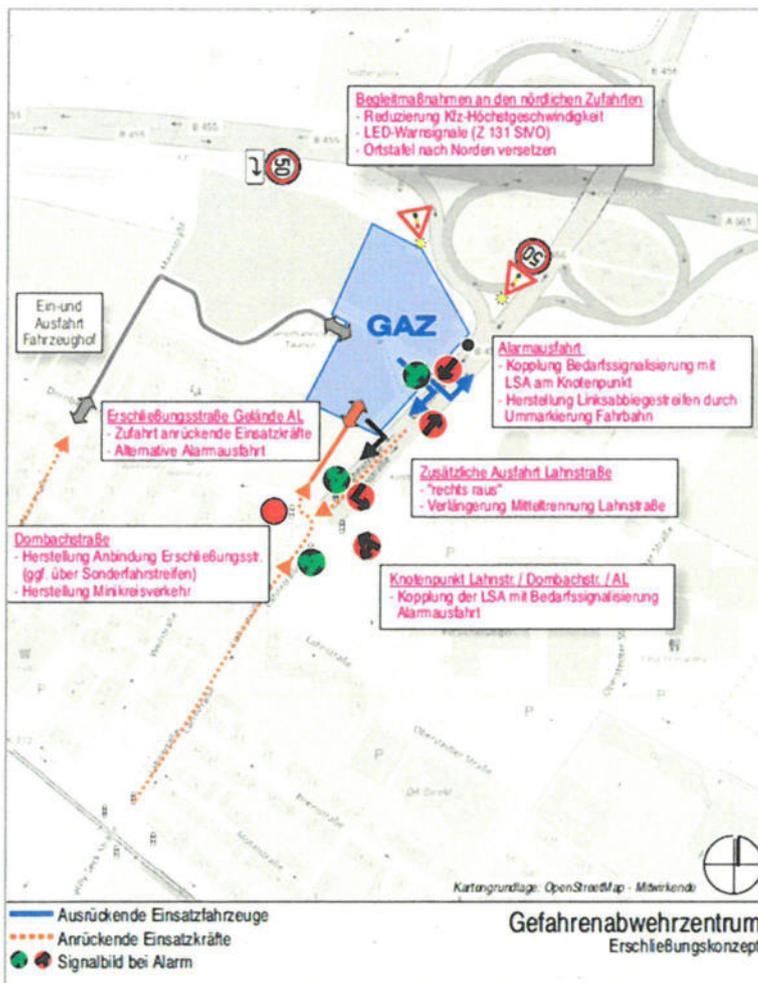


Abb. 7 - Erschließungskonzept, Anlage 2 des Gutachtens: Erweitertes Verkehrsgutachten rund um die 'Alte Leipziger',

Auf Grund der hohen Kfz-Verkehrsmengen auf der Lahnstraße und der Grünzeitverteilung am signalisierten Knotenpunkt Lahnstraße / Dornbachstraße / Alter-Leipziger-Platz ist vorgesehen, die Rückstaubereiche auf der Lahnstraße über eine Beeinflussung der Signalanlagen im Umfeld der Feuerwache vor Ausfahrt der Fahrzeuge zu räumen. Eine Bedarfssignalisierung für die Feuerwehr überlagert die normale Knotenpunktsteuerung mit höherer Priorität.

Bei einem ausgelösten Alarm werden die Signalanlagen so geschaltet, dass die Lahnstraße in Fahrtrichtung Süden geräumt wird und die Einsatzfahrzeuge ausfahren können. Zusätzlich wird im direkten Vorfeld der Alarmausfahrt eine ergänzende Ausfahrtsignalisierung aktiviert. Nach Ausfahrt des letzten Einsatzfahrzeugs wird die normale verkehrsabhängige Schaltung wieder in Betrieb genommen.

Die Feuerwehrsignalisierung an diesem Knotenpunkt und die ergänzende Bedarfssignalisierung an der Feuerwehrausfahrt kann richtungsbezogen konzipiert werden, so dass je nach Fahrtrichtung (Nord oder Süd) der Feuerwehr nur die tatsächlich befahrenen Bereiche geräumt und unnötige Wartezeiten vermieden werden.

Die Stadt Oberursel (Taunus) hat bei Hessen Mobil im Sommer 2021 beantragt die Ortsdurchfahrtsgrenze auf der Landesstraße L 3004 zur Grenze der Bundesstraße 455 bzw. 456 zu verlegen, so dass die Umsetzung der erforderlichen verkehrstechnischen Maßnahmen in die Zuständigkeit der Stadt Oberursel (Taunus) übergehen. Mit Bescheid vom 07.02.2022 ist die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze mit Datum zum 01.03.2022 festgesetzt worden.

7.2 Rad- und Fußwegverbindungen

Die vorhandene Rad- und Fußwegverbindung aus Richtung Norden, von Oberstedten über die Brücke der A 661 entlang der Lahnstraße wird mit den geplanten Vorhaben durch die Zu- und Abfahrten des GAZ betroffen. Aufgrund der guten Sichtverhältnisse im Vorfeld der Alarmausfahrt kann das Ausrücken von Feuerwehr und Rettungsdienst im Bereich des Geh- und Radwegs gut wahrgenommen werden. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere für den aus Richtung Oberstedten kommenden Radverkehr, kann eine ergänzende Bedarfssignalisierung vorgesehen werden.

Die derzeit bestehende Rad- und Fußwegverbindung südlich der Hans-Thoma-Schule durchquert das Plangebiet bis zum Fuß- und Radweg der Lahnstraße. Diese Verbindung ist eine gut frequentierte Querspange zwischen Oberursel Nord und dem Schulstandort Bleibiskopfstraße, eine sichere Alternative zum Radweg an der stark befahrenen Hohemarkstraße.

Im Bebauungsplan Nr. 255 ist ein Fuß- und Radweg entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenzen des GAZ bis zur Lahnstraße festgesetzt. Die sichere Querung der Zufahrt zum GAZ kann durch eine Signalisierung gewährleistet werden. Alternativ hierzu wird eine Fuß- und Radweganbindung entlang der Mainstraße und der Dornbachstraße mit Einrichtung einer Fahrradstraße an der Dornbachstraße geprüft. Diese Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 255.

Des Weiteren verläuft der Fuß- und Radweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze des GAZ bis zum „Schutzgebiet für Oberflächengewässer“ des Dornbach-Nebengrabens. Für den weiteren Verlauf mit Anschluss an den Fuß- und Radweg in Richtung Oberstedten ist in Abstimmung mit den Unteren Naturschutz- und Wasserbehörden ein Brückenbauwerk über den Dornbach-Nebengraben umzusetzen.

Mit den vorgesehenen Fuß- und Radwegplanungen werden die bestehenden Wegeverbindungen erhalten bzw. durch geänderte Trassenführungen geringfügig geändert.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planungen

8.1 Städtebau

Mit den Festsetzungen des Besonderen Wohngebietes wird die vorhandene 8-geschossige Bebauung im Bestand gesichert sowie die bereits nach dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 weiteren baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mit geringen Erhöhungen der Nutzungsmaße geregelt. Damit sind im Bereich des Besonderen Wohngebietes keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu erwarten.

Die Flächen des geplanten GAZ sind im wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 als „Grünfläche-Dauerkleingärten“ festgesetzt und werden auch in dieser Weise genutzt. Den Kleingartennutzern, die weiterhin an einer Gartenbewirtschaftung interessiert sind, wurden Ersatzflächen zur Verfügung gestellt.

Mit Realisierung des GAZ können maximal 80% der bisher als Kleingärten genutzten Flächen versiegelt werden. Die geplante Bebauung mit Höhenabmessungen bis zu 14 m, gemessen als Höhendifferenz zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt nördlich der im Plangebiet bestehenden Wohnbebauung und dem oberen Abschluss der Außenwand. Des Weiteren ist ein Übungsturm in Höhe von 26 m auf der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf zulässig.

Das Ortsbild wird sich im Bereich des Plangebietes durch die geplanten Vorhaben maßgeblich ändern. Die Kleingärten mit ihren Gehölzbeständen werden durch umfangreiche bauliche Anlagen des geplanten Gefahrenabwehrzentrums ersetzt. Optisch werden hierbei insbesondere der Übungsturm sowie das 4-geschossige neue Wohngebäude im Kreuzungsbereich in Erscheinung treten.

Die Flächen westlich angrenzend sind mit der Hans-Thoma-Schule sowie Gleisanlagen der Dampfclub Taunus e.V. bebaut. Das geplante GAZ schließt die Baulücke zwischen den vorgenannten Nutzungen und der Lahnstraße im Osten sowie der bestehenden Wohnbebauung im Süden und den Zu-/ Abfahrten der B455 bzw. A661. Der Standort im Schnittpunkt der Verkehrsflächen sowie am Rand der bebauten Ortslage kann aus städtebaulicher Sicht als verträglich beurteilt werden. Auch das Nutzungsmaß mit einer maximalen GRZ von 0,5 sowie Höhenentwicklungen bis maximal 14 m, mit Ausnahme der zulässigen Überschreitung von 12 m für einen Übungsturm, sind im Verhältnis zur südlich angrenzenden Wohnbebauung (GRZ 0,4/0,6, max. 8 Vollgeschosse) als angemessen einzustufen.

8.2 Verkehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Besonderen Wohngebiet haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Verkehrssituation. Hier werden bestehende Nutzungen gesichert sowie Erweiterungsmöglichkeiten geregelt, die bereits überwiegend nach dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 22 zulässig sind.

Das GAZ wird im Bereich von derzeit genutzten Kleingartenanlagen geplant. Die Erschließung des GAZ erfordert eine Neuansbindung über die Dornbachstraße, Markierungs- und Beschilderungsänderungen auf der Dornbach- und Lahnstraße, Zu- und Abfahrten im Bereich der Lahnstraße sowie Änderungen der Signalsteuerungen.

Für die Bewertung der Feuerwehreinsätze ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Alarmausfahrten um Einzelereignisse handelt, bei denen die Wartezeit für einzelne Fahrzeuge lang sein kann, ohne dass dies ein Zeichen für eine ungenügende Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen am Knotenpunkt ist. Entscheidend ist, dass temporär entstehende Rückstaus in angemessener Zeit wieder abgebaut werden können und eine Beeinträchtigung der angrenzenden B 455/A 661 mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können.

Für die Abschätzung der Wirkung einer signalgesteuerten Feuerwehrbevorrechtigung in der vormittäglichen Spitzenstunde wird zwischen zwei Szenarien unterschieden, einem „Spitzenstunden-Standard-Szenario“ sowie einem „Worst-Case-Szenario“.

In beiden betrachteten Szenarien wird der durch das Ausrücken von Einsatzfahrzeugen erzeugte Rückstau die Nordumfahrung (B 455 /A 661) nicht beeinträchtigen.

Im LSA-Programm am Kreuzungspunkt Lahnstraße / Dornbachstraße sind Anpassungen vorzunehmen (z.B. bevorrechtigter „Stauabbau“ auf der Lahnstraße). Die Freigabe für den Durchgangsverkehr zum Räumen des aufgestauten Verkehrs sollte vor der Rückkehr zum ursprünglichen Signalprogramm aufrecht erhalten bleiben. Nach Ausfahrt des letzten Einsatzfahrzeugs wird bevorrechtigt die Lahnstraße als Hauptstrom bedient, so dass aufgestaute Fahrzeuge im Bereich der Abfahrt A 661 und B 455 abfahren können.

8.3 Lärm

In der Schallschutztechnischen Untersuchung (Anlage 5) wurden die Auswirkungen der mit dem geplanten Gefahrenabwehrzentrum verbundenen Schallimmissionen auf die Nachbarschaft mittels einem CAD-Geländemodell errechnet und den Anforderungen aus einschlägigen Regelwerken an den Schallimmissionsschutz gegenübergestellt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden aufgezeigt.

Die DIN 18005, die im Rahmen der Bauleitplanung zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen anzuwenden ist, beinhaltet schalltechnische Orientierungswerte, die in der Abwägung bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind. Vorgaben für Einzelvorhaben sind nicht Gegenstand der DIN 18005.

Für Einzelvorhaben ist die TA Lärm anzuwenden. Diese bezieht sich überwiegend auf Schallimmissionen, welche beim Betrieb einer oder mehrerer Anlagen an Immissionspunkten im Umfeld auftreten. Im Gegensatz zur DIN 18005 beinhaltet die TA Lärm Immissionsrichtwerte und Kriterien mit einem höheren Anforderungsniveau.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden den Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm gegenübergestellt. An benachbarten Wohn- und Geschäftshäusern bzw. einer Schule werden nach Vorgaben aus Bebauungsplänen und Einschätzungen des Gutachters von folgenden Gebietseinstufungen ausgegangen:

- IP 1-7: Besonderes Wohngebiet (WB)
- IP 8: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- IP 9 – 11 Mischgebiet (MI)
- IP 12: Gefahrenabwehrzentrum
- IP 13 - 15: Mischgebiet (MI)
- IP 16 - 17: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- IP 101 - 111: Besonderes Wohngebiet (WB)

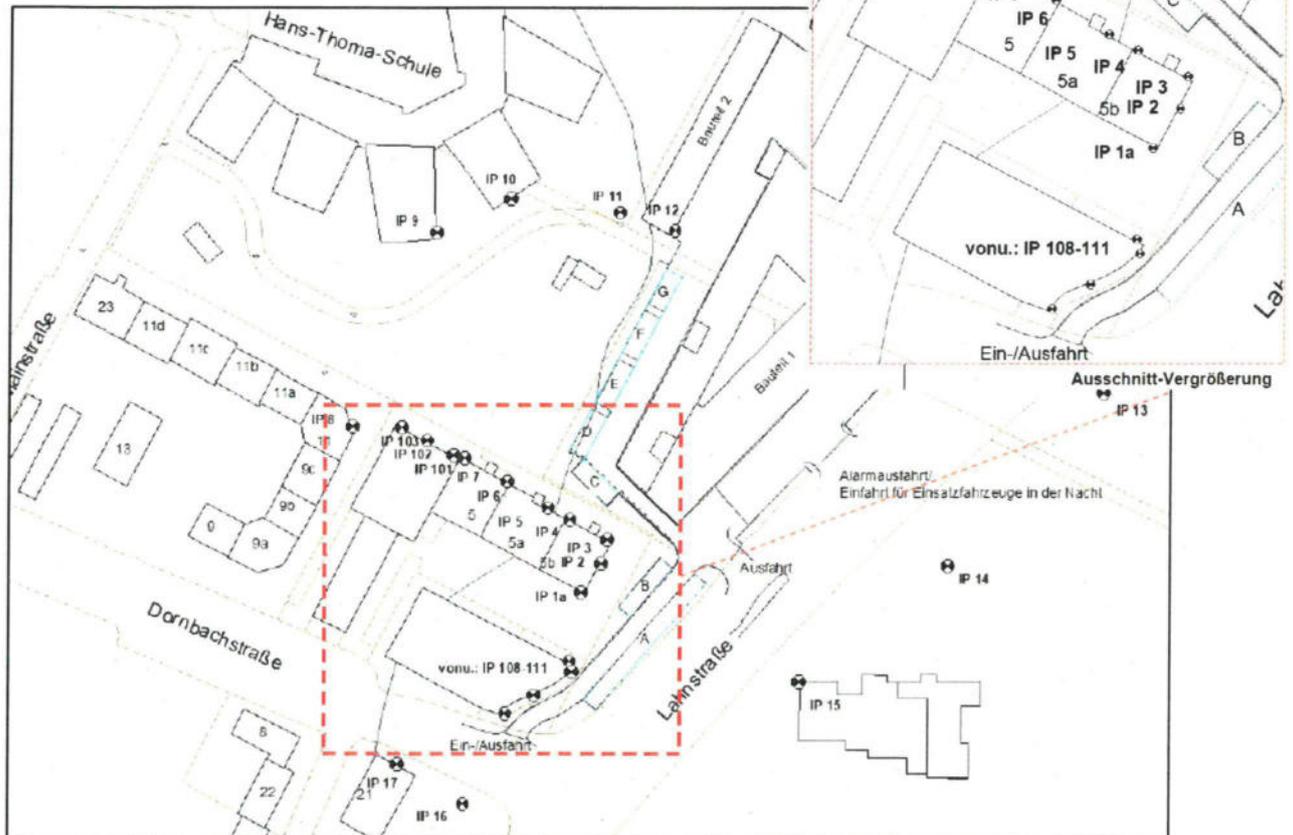


Abb. 8 - Immissionspunkte, Anlage 23 der Schallschutztechnische Untersuchung Gefahrenabwehrzentrum Oberursel

In der schallschutztechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen folgender unterschiedlicher Szenarien auf Basis der bisherigen Einsatzzahlen ermittelt:

- Tag,
- Spitzenpegelkriterium Tag,
- Tag für seltene Ereignisse,
- Spitzenpegelkriterium Tag für seltene Ereignisse,
- Nacht,
- Spitzenpegelkriterium Nacht,
- Nacht für seltene Ereignisse,
- Spitzenpegelkriterium Nacht für seltene Ereignisse.

Bei den Berechnungen wurden folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Personen- und Fahrzeugzahlen,
- Ampelregelung an Alarmausfahrt,
- Kurze Fahrstrecken meistgenutzter Einsatzfahrzeuge von Fahrzeughalle zu Alarmausfahrt,
- Einfahrt zurückkehrender Einsatzfahrzeuge direkt auf den Alarmhof (Nacht),
- Ausladen von Material innerhalb Hallen im nördlichen Bereich (Nacht),
- maximaler Schalleistungspegel gebäudetechnischer Anlagen,
- Innenpegel bei Arbeiten in Hallen, Schalldämmung Hallentore,
- Vermeiden geräuschintensiver Arbeiten während der Nacht, Verlagerung auf den Tag,
- Motorleerläufe vermeiden,
- Stand der Technik zur Lärmbekämpfung,
- Lage der Alarmausfahrt zur Lahnstraße,
- Schallabsorbierende Südfassade Bauteil 1,
- Carport an Parkfläche B und Parkfläche C,
- Schallschutzwand mit Auskragung südlich Bauteil 1 und Parkfläche D,
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bereich geplanter Wohnbebauungen.

Die aufgeführten Maßnahmen sind vorrangig aufgrund der Anforderungen nach TA Lärm für die lauteste Nachtstunde in Verbindung mit einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen notwendig.

Die Anforderungen der TA Lärm sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen an allen betrachteten Immissionspunkten erfüllt.

Die Kriterien der TA Lärm für eine maximal zulässige Erhöhung der Schallemissionen auf öffentlichen Verkehrswegen sind ebenfalls erfüllt.

In der Schallschutztechnischen Untersuchung sind die Berechnungsgrundlagen zur Einhaltung der Immissionswerte ausführlich dargelegt. Im Bebauungsplan sind die baulichen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich der schallabsorbierenden Fassade, der Carports an den Parkflächen B und C, der Schallschutzwand im Süden des GAZ, bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Ostfassade des WB 2-1 und die Lage der Alarmausfahrt festgesetzt. Weitere Maßnahmen, die überwiegend den Betriebsablauf und spezifische Bauteilanforderungen betreffen, sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

8.4 Artenschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 255 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (Anlage 2). Die Anforderungen des Artenschutzes ergeben sich im Wesentlichen aus § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). In der Artenschutzprüfung wird untersucht, inwieweit das geplante Vorhaben mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG zu vereinbaren ist.

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu klären, ob Tiere geschützter Arten getötet oder ihre Brut- und Ruhestätten zerstört werden können. Bei streng geschützten Arten ist zu untersuchen, ob ihre Lebensstätten erheblich beeinträchtigt werden können. Eine Tötung oder Zerstörung muss vermieden werden, Beeinträchtigungen sind mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Untersucht wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Es wurden insgesamt 20 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Für 17 Vogelarten wurde eine vereinfachte Prüfung und für 3 Vogelarten und zwei Fledermausarten eine ausführliche tabellarische Prüfung durchgeführt.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Kleingärten und Gehölzstrukturen sind als ein wertvoller Lebensraum für lokale Vogelarten einzustufen. Es ist ein Rückzugsraum für eine Vielzahl von Brutvögeln.

Die Artenvielfalt der Fledermausvorkommen ist im Untersuchungsgebiet als gering zu beurteilen. Da das Gebiet vom Abendsegler als Jagdrevier genutzt wird, ist hier von einem möglicherweise relevanten Eingriff in das Jagdgebiet einer lokalen Population auszugehen.

Reptilien konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht festgestellt werden.

Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens wurden die Auswirkungen auf die Fauna in baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen gegliedert. Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich um vorübergehende Störungen während der Bauzeit. Anlagebedingte Auswirkungen sind solche, die sich auf das Vorhandensein des Bauobjektes an sich zurückführen lassen. Betriebsbedingte Auswirkungen des Projektes sind die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden negativen Auswirkungen.

Resultierend aus den bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen sind für die Tierwelt die ökologischen Wirkfaktoren Lebensraumverlust und Sekundärwirkungen wie Schall, Licht und Bewegung von Bedeutung.

Zum Ausgleich der Auswirkungen des geplanten Gefahrenabwehrzentrums sind folgende artspezifische Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen vorgesehen:

- Installation von
 - Fledermauskästen (CEF),
 - Sperlings-Kolonienistkästen (CEF),
 - Staren-Nisthöhlen (CEF),
 - Nistkästen für Singvögel (CEF),
 - Nisthilfen für Mauersegler (CEF),
- Dachbegrünung,
- Anpflanzen von heimischen Gehölzen im Norden des Plangebietes,
- Erhalt der Gehölze,
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
- Ökologische Baubegleitung,
- Bauzeitenbeschränkung,
- Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes für Brutplätze und Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse (CEF).

Mit den genannten Maßnahmen führen die vom geplanten Vorhaben ausgehenden negativen Auswirkungen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art. Die Anforderungen hinsichtlich der Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang werden für die betroffenen Arten durch die CEF-Maßnahmen sowie durch die weiteren Ausgleichsmaßnahmen hinreichend erfüllt.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben betroffenen Arten, sind bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen für geschützte Arten zu erwarten. Es besteht für keine nachgewiesene oder potenziell zu erwartende Art ein Ausnahmefordernis nach § 45 (7) BNatSchG. Somit ist das geplante Gefahrenabwehrzentrum unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen mit den Anforderungen des Artenschutzes gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vereinbaren.

8.5 Umweltbelange

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 255 wurde der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt (Anlage 1). Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Dabei dient die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zur Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 255 bereits bestehende Baurechte (Ziffer 4.3) überlagert werden, sind im Rahmen der Umweltprüfung Rechtszustände zu vergleichen und zu ermitteln, ob zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen werden. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung, und zwar gegenüber dem planungsrechtlich rechtswirksamen Zustand der Bebauungspläne Nr. 22 und 181 (Ziffer 4.3).

Die nach den Ergebnissen der Umweltprüfung zu erwartenden Auswirkungen der Planungen hinsichtlich der Schutzgüter, Flora und Fauna, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft- und Ortsbild, biologische Vielfalt, Mensch und Kulturgüter, werden im Folgenden zusammengefasst.

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist bereits durch die umgebende Bebauung sowie den Verkehrswegen vorbelastet. Hinsichtlich einzelner Lebensräume bzw. Biotopstrukturen sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Rodung und Verlust von Gehölzen,
- Überbauung von Gartenflächen mit einhergehendem Verlust von Lebensraum für Vögel und Jagdhabitats für Fledermäuse,
- Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Erschütterung und Abgasbelastung durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge während der Bauzeit,
- Störungen durch Personen- und Fahrzeugbewegungen aufgrund des Baubetriebes und der dauerhaften Nutzung des GAZ.

Durch den Verlust der Gärten und Gehölzbestände ist aus artenschutzrechtlicher Sicht insbesondere mit Lebensraum- und Jagdhabitatverlusten für Vögel und Fledermäuse zu rechnen. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Wirkfaktoren bei Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in keinem Fall zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Vorkommens einer besonders und streng geschützten europarechtlich relevanten Art führen (Ziffer 8.4).

Boden

Siedlungsentwicklungen im Außen- oder Innenbereich sind in der Regel mit der Beanspruchung von bislang unversiegelten Flächen verbunden. Entscheidend bei der Versiegelung offener Böden ist der Verlust, der im Hinblick auf das Grundwasser wichtigen Funktionen der Böden als Filter von Schadstoffen, Speicherfunktion für Niederschlagswasser sowie die Funktion der Böden als Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 255 können ca. 25.000 m² versiegelt werden. Gegenüber dem Rechtszustand der Bebauungspläne Nr. 22 und 181 (Ziffer 4.3) erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 11.300 m².

Eingriffsminimierend ist zu berücksichtigen, dass die Tiefgaragen erd- bzw. substratüberdeckt herzustellen und zu begrünen sind sowie begrünte Dachflächen zu realisieren sind. Die im Zuge der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Eingriffskompensation erforderlichen Biotopentwicklungsmaßnahmen entfalten auch eine positive Wirkung für den Bodenschutz.

Eine wesentliche Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme ist die Flächeninanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad. Der Funktionserfüllungsgrad der Böden im Plangebiet werden als gering bis mittel eingestuft.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem bereits vorhandene Flächen mit Baurecht (Wohnbebauung, Kleingärten) für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Wasser

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 255 sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens durch Überbauung und Versiegelung,
- Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten.

Das geplante Gefahrenabwehrzentrum wird im Trennsystem entwässert. Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser in den nördlich angrenzenden Vorfluter „Dornbach-Nebengraben“ einzuleiten.

Zur Minimierung des Eingriffs ist im Bebauungsplan bei Neubaumaßnahmen eine Begrünung von 80% der Dachflächen festgesetzt.

Luft / Klima

Durch den Einsatz von Baumaschinen entstehen während der Bauphase Schadstoffbelastungen. Des Weiteren können anlage- und betriebsbedingt Veränderungen des Mikroklimas durch Versiegelung, Erhöhung der Lufttemperatur mit lokalen Aufheizungseffekten sowie Verringerung der Luftfeuchtigkeit auftreten.

Zur Minimierung dieser Effekte ist im Bebauungsplan bei Neubaumaßnahmen eine Begrünung von 80% der Dachflächen festgesetzt.

Landschaft- und Ortsbild

Das Ortsbild wird sich im Bereich des Plangebietes durch die geplanten Vorhaben maßgeblich ändern. Die Kleingärten mit ihren Gehölzbeständen werden durch umfangreiche bauliche Anlagen des geplanten Gefahrenabwehrzentrums ersetzt. Optisch werden hierbei insbesondere der Übungsturm sowie das 4-geschossige neue Wohngebäude im Kreuzungsbereich Dornbachstraße / Lahnstraße in Erscheinung treten.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird sich im Gebiet stark reduzieren, da wesentliche Elemente (Kleingärten, Gehölze, Wiese, Obstbäume) zukünftig baulich genutzt werden. Kompensiert werden kann der Eingriff im Wesentlichen nur außerhalb des Plangebiets mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz sowie den von der Hessischen Landgesellschaft umzusetzenden Maßnahmen, die sich aus den Ökopunkten ergeben (Ziffer 8.6).

Mensch

Die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Lärmbelastung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt (Ziffer 8.3).

Kulturgüter

Aufgrund des Verdachts von Bodendenkmälern im Sinne des § 2 (2) HDSchG wurde eine bodenarchäologische Voruntersuchung durchgeführt. In den zwei angelegten Bodeneinschnitten wurden drei archäologisch relevante Strukturen dokumentiert, die auf eine vorzeitliche Nutzung des Geländes hinweisen. Weitere Untersuchungen werden baubegleitend in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt.

8.6 Eingriff / Ausgleich

Zur Eingriffsminimierung in Natur und Landschaft wurden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. als Hinweis aufgenommen, wenn keine Rechtsgrundlage für eine textliche Festsetzung gegeben ist:

- Artenschutzmaßnahmen:
 - Ökologische Baubegleitung,
 - Bauzeitenbeschränkung,
 - Insektenfreundliche Außenbeleuchtung,
 - Dachbegrünung,
 - Verbot von Geovliesen und Schotterflächen,
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Eingrünung von Stellplätzen,
- Begrünung von Tiefgaragen,
- Pflanzlisten mit gebietseigenen und klimaangepassten Gehölzen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung wurde mit der Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung (KV) durchgeführt. Dabei wurden im Bestand die Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne berücksichtigt. Demnach ergibt sich ein Defizit von 73.667 Biotopwertpunkten.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) in der Gemeinde Altenstadt auf dem Flurstück 75, in der Flur 13 der Gemarkung Lindheim hergestellt. Das Grundstück liegt in dem über 220 ha großem Naturschutzgebiet „Rußland und Kuhweide“. Hier wurden Standorte der sehr seltenen Pflanzengesellschaften „Pfeifengraswiese“ (z.B. Färberscharte und Teufelsabbiss) festgestellt. Ebenfalls gibt es Restbestände der Orchidee „Knabenkraut“. Auch bestandsgefährdete Wiesenbrüter nisten hier, z.B. Kiebitz und mit dem Großen Brachvogel das letzte und einzige Brutpaar in Hessen. Ziel der Maßnahmen ist die Arterhaltung und Wiederansiedlung der seltensten Pflanzen an den wechselfeuchten Standorten.

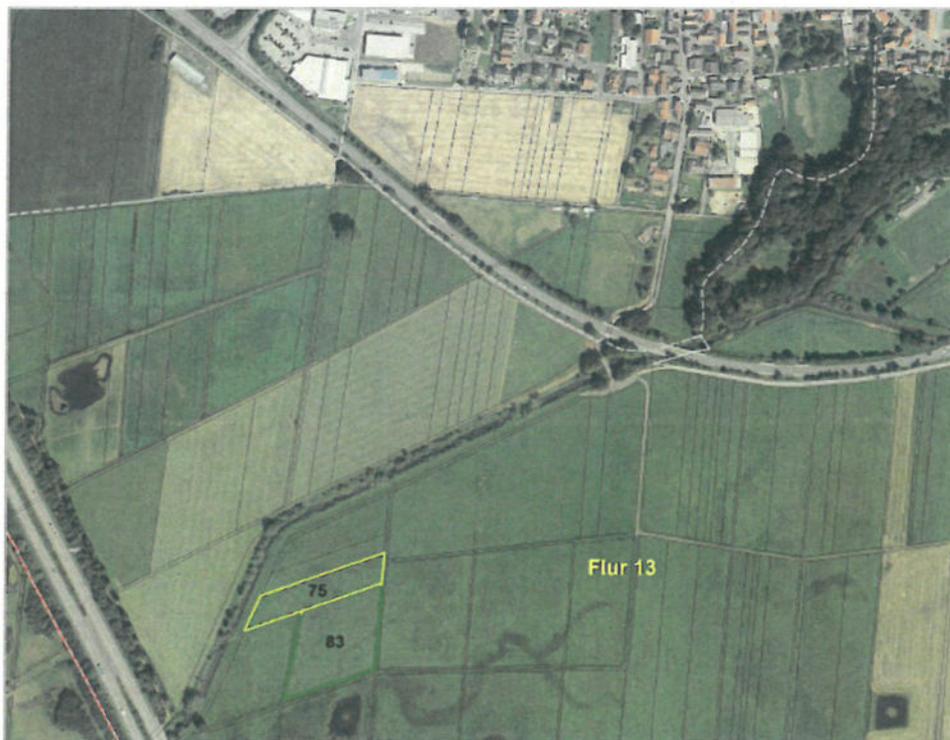


Abb. 9 – Lage der Ausgleichsmaßnahmen

Quelle: Hessische Landgesellschaft mbH, Lageplan – Ökokontoflächen in der Gemarkung Lindheim. Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster (ALKIS-Daten, Stand Q2-2017) Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Die Ausgleichsmaßnahme umfasst großflächig die Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Biotopstrukturen inkl. der seltenen Tier- und Pflanzenarten auf wechselfeuchten Standorten. Zuständig für die Pflege und Betreuung des Naturschutzgebietes ist die Obere Naturschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt. In enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises werden auch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet umgesetzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen, mit denen der Eingriff durch den Bebauungsplan ausgeglichen werden soll, wurden bereits im Jahre 2015 realisiert. Nach § 135a (2) S. 2 BauGB können Maßnahmen zum Ausgleich auch bereits vor dem Eingriff durchgeführt werden.

Der Wetteraukreis hat zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen mit Bescheid vom 05.10.2015 für die Extensivierung der Wiesennutzung auf dem Flurstück Nr. 75

insgesamt 88.638 Biotopwertpunkte (BWP) gewährt. Demnach ergibt sich nach der Hessischen Kompensationsverordnung folgende Biotopwertbilanzierung:

Biotopwerttyp	BWT/qm	BTW
Vorher 06.320 Intensiv genutzte Frischwiese	27	140.778
Nachher 06310 Extensiv genutzte Frischwiese	44	229.416

Der Bescheid ist mit folgenden Nutzungsaufgaben verbunden (§ 36 (2) Nr. 4 HVwVfG)

- Erster Schnitt nicht vor dem 15.06., Zweiter Schnitt / Beweidung nicht vor dem 25.08, besser im September. Wenn möglich Nachweidung als 3. Nutzung ab September.
- Mindestens 2 Nutzungen pro Jahr, zweite Nutzung Mahd oder Beweidung.
- Keine Mahd von außen nach innen, um Wildtiere nicht einzukesseln. Fluchtmöglichkeiten bieten sich nur bei der Mahd von innen nach außen oder von einer Seite zur anderen Seite.
- Keine Mahd bei Dunkelheit, da viele Tiere nachts nicht flüchten, sondern sich ducken.
- Ab 25. März bis zur ersten Nutzung kein Eggen, Walzen oder Schleifen, da sonst alle Bodengelege zerstört werden.
- Heuballen umgehend von der Fläche abfahren, da sich Greifvögel oder Krähen gerne daraufsetzen und von dieser Answarte aus Jungtiere rauben können.
- Keine Reststücke von Bindegarn in der Landschaft belassen, da diese von Großvögel wie Störche, Falken etc. gerne als Nistmaterial in die Horste getragen werden und sich mit tödlichem Ausgang in den Beinen der Jungvögel verwickeln können.
- Kalkung und Festmistdünger ist nur in begründeten Ausnahmefällen in Absprache mit der Naturschutzbehörde möglich.
- Keine Nachsaaten.
- Keine Lagerung von Wirtschaftsdünger, Heuballen etc. auf den Flächen.
- 2 Tage vor der ersten Mahd ist der Jagdpächter zu informieren.
- Im Falle eines Nachweises einer spät brütenden relevanten Vogelart für das Vogelschutzgebiet ist eine Mahdterminvorgabe durch die Naturschutzbehörde entschädigungsfrei hinzunehmen.
- Keine Düngung und Anwendung von Pestiziden.

Das für den naturschutzrechtlichen Eingriff zum Bebauungsplan Nr. 255 ermittelte Defizit von 73.667 Biotopwertpunkten kann auf 4.569 m² des Flurstückes 75 kompensiert werden. Diese Fläche für Ausgleichsmaßnahme sowie der Eingriffsort sind der naturräumlichen Haupteinheit Deutschlands „D53 Oberhessisches Tiefland und Rhein-Main Tiefland“ zugeordnet, so dass die Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich des Funktionsausgleiches im selben Naturraum erfüllt ist.

Die Umsetzung der Maßnahme wird in einem Vertrag zwischen der Stadt Oberursel (Taunus) und der HLG sichergestellt. Die HLG ist, nach § 11 HAGBNatSchG und § 5 Kompensationsverordnung, vom Land Hessen, mit Bescheid des HMULV vom 23.

Dezember 2005, eingesetzt als „Agentur zur Bevorratung und zum Vertrieb vorlaufender Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (Ökoagentur für Hessen)“. Die Agentur stellt Eingriffsverursachern landesweit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder hierfür geeignete Flächen zur Verfügung und kann nach § 5 Abs. 6 Kompensationsverordnung (KV) die Verpflichtung der Verursacherin oder des Verursachers eines Eingriffs oder eines Trägers der Bauleitplanung zur Leistung von Ersatzmaßnahmen mit der Folge übernehmen, dass für ein Genehmigungsverfahren von der vollständigen Kompensation des Eingriffs auszugehen ist.

Die nach der Artenschutzprüfung erforderlichen CEF-Maßnahmen, Anpflanzung von Obstbäumen, Gehölzpflanzung auf einer Fläche von 700 m², Nistquartiere für Fledermäuse und Vögel, werden teilweise innerhalb des Plangebietes sowie auf von der Stadt Oberursel (Taunus) bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebietes durchgeführt.



Abb. 10 – Lage der Flächen für Artenschutzmaßnahmen

Quellen: Amtliches Liegenschaftskataster Informationssystem - ALKIS® - der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand Juli 2020; Befliegung Aerowest GmbH im Auftrag der NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (Stand: März/April 2021)

Durch die geplante externe Maßnahme (Gehölzpflanzung auf dem Flst. 398) werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Der öffentliche Belang der Landwirtschaft wird hier gegenüber der geplanten Artenschutzmaßnahme zurückgestellt.

Gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB können für Ausgleichsmaßnahmen anstelle von Festsetzungen im Bebauungsplan auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen getroffen werden. Da die Stadt Oberursel (Taunus) selbst Vorhabenträger ist, kann hier auf vertragliche Regelungen verzichtet werden.

Demnach müssen diese Flächen nicht als externe Geltungsbereiche im Bebauungsplan festgesetzt und auch keine sonstigen Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB getroffen werden.

9. **Kosten**

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der Gutachten sowie die Planungs- und Baukosten für das Gefahrenabwehrzentrum mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen trägt die Stadt Oberursel (Taunus).

Oberursel (Taunus), den 12.07.2022



Antje Runge, Bürgermeisterin