



Bebauungsplan Nr. 201
„Landschaftspark Borngrund“
Satzung

Begründung mit Umweltbericht

Stand Januar 2015

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	4
1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsverlauf	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe	6
1.3 Anlass und Ziel	8
1.4 Bestehende und angrenzende Bebauungsplanverfahren	9
1.5 Regionaler Flächennutzungsplan 2010	10
2. Städtebauliches Konzept	12
3. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen	13
3.1 Art der baulichen Nutzung	13
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	13
3.3 Anzahl der Vollgeschosse	14
3.4 Firstrichtung	14
3.5 Höhe der baulichen Anlagen	15
3.6 Dachneigung	15
3.7 Bauweise	16
3.8 Überbaubare Flächen	16
3.9 Nebenanlagen und Garagen	16
3.10 Zulässige Wohneinheiten	17
3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
3.12 Begrünung privater und öffentlicher Freiflächen	17
3.13 Gebäude auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	19
3.14 Wasserflächen	20
3.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
3.16 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	26
4. Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	26
5. Soziale Belange	28
5.1 Schule und Kindergarten	28
5.2 Einzelhandel	28

5.3	Freizeitaktivitäten	28
6.	Verkehr	29
6.1	Individualverkehr	29
6.1.1	Äußere Erschließung	29
6.1.2	Innere Erschließung	30
6.2	Fußgänger- und Radverkehr	31
6.3	Ruhender Verkehr	31
6.4	Öffentlicher Personennahverkehr	31
7.	Berücksichtigung umweltplanerischer Belange	31
8.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	32
8.1	Wasserversorgung	32
8.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	32
8.3	Trinkwasserschutzgebiet	32
8.4	Heilquellenschutzgebiet	32
8.5	Bodenversiegelung	33
8.6	Überschwemmungsgebiete	33
8.7	Oberirdische Gewässer	33
8.8	Abwasser	33
8.9	Altablagerungen/Altlasten	34
9.	Ver- und Entsorgung	34
10.	Denkmalschutz	34
11.	Bodenordnung	35
12.	Kostenerstattungssatzung	35
	Quellenverzeichnis	36

Umweltbericht

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (2010 und 2014)

Anlage 2: Verkehrsuntersuchung (November 2014)

Anlage 3: Archäologisch-geophysikalische Prospektion

Abbildungen

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 201

Abbildung 2 ehemaliger Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 201

Abbildung 3 Neubaubereich

Abbildung 4 Übersicht Geltungsbereich angrenzende und überplante Bebauungspläne

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Abbildung 6 Lage Fläche J (externe Kompensationsmaßnahme)

Abbildung 7 Lage Fläche K (externe Kompensationsmaßnahme)

Abbildung 8 Lage Fläche O (externe Kompensationsmaßnahme)

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planungsverlauf

Am 15.07.1998 hat der Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) den Beschluss zur Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund" in Stierstadt gefasst. Dieser Beschluss ist mit Datum vom 18.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vom 23.11. - 23.12.2004 fand die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Bau-gesetzbauch (BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Am 14.12.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung Änderungen im städte-baulichen Konzept und der Erschließung gefasst. Die Änderungen ergaben sich aus Anregungen des Bauausschusses, des Ortsbeirates Stierstadt sowie aus Erkenntnissen, die im Rahmen der Vorgespräche mit den Umlegungsbeteiligten gewonnen wurden.

Vom März bis November 2007 fanden auf dieser Grundlage erneut Gespräche mit den Betei-ligten der Umlegung statt.

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2009 beschlossene Entwurf zum Bebauungsplan lag vom 30.06. - 21.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Be-hörden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.06.2009 unterrichtet und ebenfalls in die-sem Zeitraum beteiligt.

Aufgrund zahlreicher Anregungen insbesondere zu den Themen Artenschutz und Verkehr wurden zusätzliche Gutachten notwendig. Die neuen Kenntnisse flossen in den überarbeiteten Entwurf ein. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.11.2010 die Abwägung der während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit sowie den überarbeiteten Entwurf beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung des Plan-entwurfes nach § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 07.12.2010 - 14.01.2011. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB am 24.11.2010 unterrichtet und im genannten Zeitraum beteiligt.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2011 wurde der Bebauungs-plan Nr. 201 als Satzung beschlossen und am 07.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 24.05.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung die Einleitung einer Planänderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren beschlossen. Dies wurde aufgrund der ge-planten Neuordnung der Grundstücke im Rahmen des Umlegungsverfahrens notwendig. Hierzu wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB den betroffenen Grundstückseigentümer sowie den Trägern öffentlicher Belange eine Frist von zwei Wochen zur Stellungnahme gegeben.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.2012 wurde der Bebauungs-plan Nr. 201, 1. Änderung als Satzung beschlossen und am 03.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Ausgelöst durch weitere Gespräche mit Umlegungsbeteiligten hat sich im Juni 2014 die Not-wendigkeit ergeben, dass der Bebauungsplan nochmals angepasst werden muss.

Gleichzeitig machte es ein Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) notwen-dig, die Offenlage des Bebauungsplans zu wiederholen.

In diesem Urteil des BVerwG vom 18.07.2013 (BVerwG 4 CN 3.12) ist festgestellt worden, dass im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Arten der umweltbezogenen Informationen ein pauschaler Hinweis auf Umweltbericht und Gutachten nicht ausreichend ist. Auch reicht eine Aufzählung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nicht aus. Das Gericht hat die Anfor-derungen an die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage gem. 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB deut-

licher definiert. War die öffentliche Bekanntmachung fehlerhaft, so ist der Bebauungsplan unwirksam. Ein unwirksamer Bebauungsplan hat jedoch nicht nur Folgewirkungen auf die Bauvorhaben, sondern auch Folgewirkungen auf Verfahren und Satzungen, die auf einem unwirksamen Bebauungsplan basieren, wie auf Umlegungsverfahren. Es kann nur auf der Grundlage eines wirksamen Bebauungsplans abgeschlossen werden.

Die Prüfung der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 201 zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2009 hat ergeben, dass diese den Anforderungen der Rechtsprechung des BVerwG (18.07.2013) nicht genügt. Aus diesen Gründen wurden folgende gesetzwidrigen Beschlüsse gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch Beschluss der Stadtverordneten Versammlung vom 09.10.2014 aufgehoben:

- Beschluss über die Entscheidung der nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 201 vom 18.11.2010
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 201 vom 02.03.2011
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 201, 1. Änderung vom 13.09.2012

Das Verfahren wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs und der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aus dem Jahr 2004 weitergeführt. Der Beschluss zum geänderten städtebaulichen Konzept aus dem Jahr 2006 sowie die Erkenntnisse aus den in den folgenden Jahren erarbeitenden Grundlagen fließen in den Bebauungsplan ein. Das zugrundeliegende Planungskonzept des Bebauungsplanentwurfs wurde in den Jahren 2011/ 2012 durch die Stadtverordnetenversammlung verabschiedet.

Am 12.09.2013 hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 201, 1. Änderung so geändert wird, dass der Seedammweg und die verlängerte Gartenstraße nicht mehr als Erschließungsstraßen vorzusehen sind. Daraufhin wurde die Verkehrsuntersuchung, die 2010 zu dem Ergebnis kam, den Ausbau des Seedammweges als zusätzliche Erschließung „zu empfehlen“, auf Grundlage der neuen Erkenntnisse der Verkehrsuntersuchung der Verkehrsdatenbasis RheinMain (VDRM) und eines daraus resultierenden Verkehrsgutachtens für Stierstadt aus dem Jahr 2013 nochmals überprüft. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Anbindung der Verkehre in und aus dem Bebauungsplan-Gebiet an das vorhandene Straßennetz außerhalb des eigentlichen Plangebiets ausreichend und umfeldverträglich ist. Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

Am 09.10.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 04.11. – 04.12.2014 statt. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt.

Anregungen im Rahmen der Offenlage 2014/ Abwägung

Themen, die von Seiten der Träger öffentliche Belange angesprochen wurden, sind:

Parallele Entwicklung von Bauflächen in Oberursels Außenbereich
Untersuchungsumfang Artenschutz sowie Maßnahmen für Artenschutz
Kompensation (Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)
Aussagekraft des Umweltberichts
Bodenschutz

Hinsichtlich der Abwägung wurde die Rechtsberatung durch das Büro Haldenwang, Rechtsanwälte in Anspruch genommen mit folgenden Hinweisen: Die grundsätzliche Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um es einer städtebaulicher Ordnung zu zuführen, besteht bereits seit vielen Jahren.

In verschiedenen Anregungen wird der Eindruck erweckt, die Umweltprüfung müsse zu dem Ergebnis führen, der erneuten Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung stünden grundlegende, aus der Umweltprüfung resultierende Bedenken entgegen. In den Stellungnahmen wird verkannt, welche umweltrechtlichen Gesichtspunkte bei der Umweltprüfung in der Bauleitplanung im Einzelnen, bezogen auf das konkrete Bebauungsplanvorhaben und den resultierenden Eingriff, zu prüfen sind. Nach den Darstellungen von Prof. Dr. Schink in der Zeitschrift UPR 2014, Seiten 408 – 418 ist die Umweltprüfung auf die Belange des Umweltschutzes beschränkt. Wirtschaftliche, politische, soziale oder sonstige außerökologische Aspekte und alle Belange, die selbst bei einer großzügigen Auslegung des Begriffs „Umwelt“ keine Auswirkungen auf die natürliche Umwelt haben, gehören nicht dazu. Die Prüfung beschränkt sich weiter auf Umweltbelange von bodenrechtlicher Relevanz.

Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung und des Umweltberichts ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung des Bebauungsplans verbunden sind, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Ermittlungstiefe richtet sich danach, was nach den Maßstäben praktischer Vernunft in der konkreten Planungssituation in angemessener Weise verlangt werden kann. Das gilt auch für die Untersuchung vorhandener Tier- und Pflanzenarten. Es muss nicht das gesamte Spektrum abgearbeitet werden, der Plangeber muss auch nicht auf die Suche nach einzelnen Arten gehen. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung müssen demnach eine konkrete Auseinandersetzung und konkrete Hinweise auf bestimmte Sachverhalte vor Ort beinhalten. Vermutungen zu bestimmten Arten (hier der Feldhamster) kommen einem Suchverfahren gleich.

Soweit in den Stellungnahmen auf Kompensationsfragen (Eingriffs- / Ausgleichsregelung) eingegangen wird, so kann in der Abwägung entsprechend dargestellt werden, in welcher Form der Eingriff bewertet bzw. die Kompensationsmaßnahmen ausgestaltet werden sollen. Zu den Anregungen zum Monitoring ist zu sagen, dass dies der Überwachung der erheblichen Umweltaussagen dient. Hierzu finden sich Aussagen im Umweltbericht. Es handelt sich hier um ein Instrument nach § 4 c BauGB. Das Wann und Wie der Abwicklung entscheidet die Gemeinde in eigener Verantwortung.

Die PGNU, die in den Jahren 2010 und 2014 die Grundlagen für den Artenschutz erarbeitet hat, hat zu den Anregungen im Dezember 2014 eine gutachterliche Stellungnahme abgegeben. Die Ergebnisse, dass hier die Aspekte mit dem notwendigen fachlichen Fachverstand in der konkreten Planungssituation in angemessener Weise bearbeitet wurden, finden Eingang in die Abwägung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe

Das Gebiet des Bebauungsplanverfahrens Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund" liegt am südwestlichen Rand des Stadtteils Stierstadt, westlich des alten Ortskerns. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich verändert. Die Bebauung südlich der Taunusstraße sowie der Bereich östlich der Pfingstbornstraße (bis auf einen kleinen Bereich gegenüber der Pfingstbornstraße 8) wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Damit wurde einer Vielzahl von Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefolgt. Der Seedammweg, die verlängerte Gartenstraße, die verlängerte Planstraße A sowie die Planstraße D wurden ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dies war ebenfalls Bestandteil zahlreicher Anregungen und Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2013.

Die nördliche Grenze des Plangebietes bilden die südlichen Grenzen der Grundstücke an der Pfingstbornstraße 4 sowie an der Taunusstraße 45 – 85 a. Die Pfingstbornstraße mit der Ausbuchtung gegenüber der Pfingstbornstraße 8 sowie der Kiesweg bilden die östliche Begrenzung des Bebauungsplangebietes. Im Süden wird das Plangebiet durch die Verlängerung des südlich der Schul- und Sportstätten verlaufenden Weges nach Westen begrenzt. Die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird durch den parallel zum Kiesweg verlau-

fenden landwirtschaftlichen Weg bis zur Gartenstraße, die Verlängerung der Gartenstraße nach Westen sowie den Bereich östlich des Seedammwegs bis zur Taunusstraße gebildet.

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von ca. 18,6 ha. Abbildung 1 zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund". Die Abbildung 2 zeigt den ehemaligen Geltungsbereich.

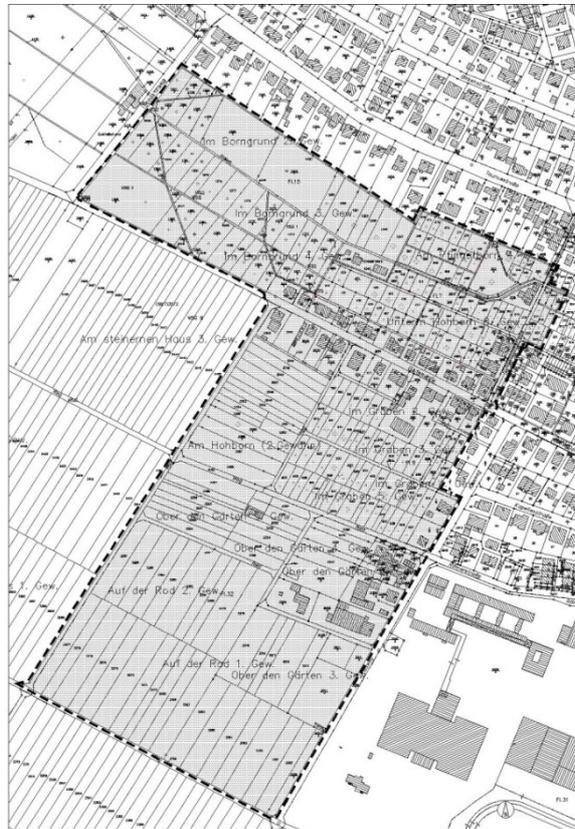


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 201



Abbildung 2: ursprünglicher Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 201, Stand 2004

1.3 Anlass und Ziel

Der Bebauungsplan Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund" trägt dem Wohnbedarf der Bevölkerung und der anhaltend großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtteil Stierstadt Rechnung. Ferner dient er dem Erhalt und der Entwicklung der Bereiche für Naherholung (Kleingärten) sowie für Natur und Landschaft. Flächen für die Landwirtschaft sollen erhalten werden. Im Rahmen der Planung soll der südwestliche Ortsrand des Stadtteils Stierstadt baulich sinnvoll erweitert und mit Hilfe von Ortsrandbegrünungen deutlich von der nicht bebauten Freifläche abgegrenzt werden. Die Art der Nutzung ist mit Ausnahme des Mischgebietes am Kiesweg dem Wohnen gewidmet.

Neben einer Ordnung und Festschreibung der bestehenden Bebauung sollen ortsnahe Neubauf Flächen in einer Größenordnung von ca. 2,1 ha entstehen. Zur Lage der Neubauf Flächen s. Abbildung 3.

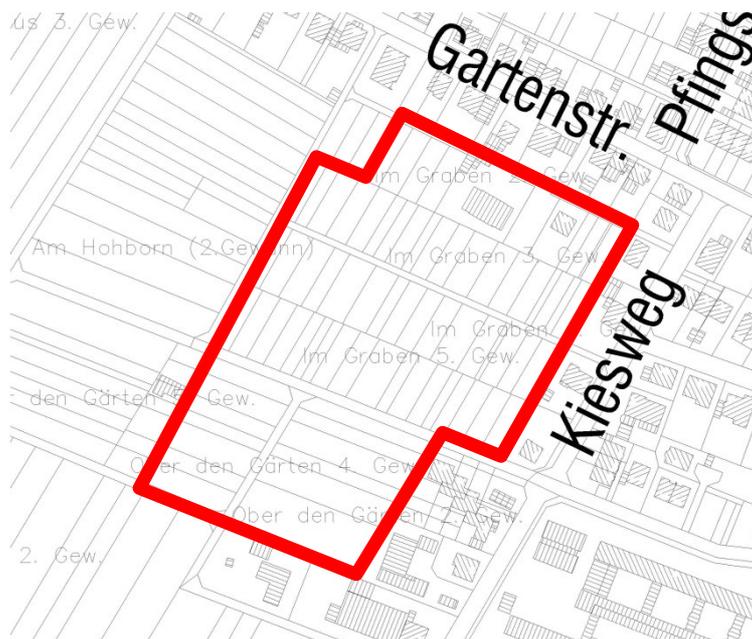


Abbildung 3: Neubaubereich

Das Neubaugebiet „Im Graben“ (südlich der Gartenstraße und westlich des Kiesweges), ist im Bebauungsplan mit N gekennzeichnet und ca. 2,1 ha groß. Es ist über den Kiesweg und die verlängerte Römerstraße an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung für das neue Wohngebiet erfolgt über die verlängerte Römerstraße mittels einer Ringstraße im nördlichen Bereich und mittels einer Stichstraße im südlichen Bereich. Weitere Ausführungen zum Verkehr finden sich in Kapitel 6.

Das Neubaugebiet soll gestalterisch der umliegenden – in der Regel zweigeschossigen - Einzelhausbebauung Rechnung tragen. Andererseits muss aber auch berücksichtigt werden, dass eine Anzahl von Baugrundstücken geschaffen werden soll, die in etwa mit der Anzahl der Eigentümer korrespondiert. Aus diesem Grund ist auch die Bildung einer Vielzahl kleinerer Grundstücke notwendig.

Ca. 2,1 ha werden bereits als Wohnbauflächen genutzt. Diese Flächen entlang der Gartenstraße, Pfingstbornstraße und des Kieswegs sind als bebaute Flächen gemäß § 30 bzw. § 34 BauGB zu betrachten und werden entsprechend festgesetzt. Die bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet umfassen ca. 1 ha.

Auf ca. 4,3 ha soll eine teilweise schon bestehende Naherholungsnutzung (Gärten) der Flächen geregelt und landschaftsgerecht weiterentwickelt werden. Bei weiteren 9,1 ha handelt es sich entweder um landwirtschaftliche Nutzfläche, die erhalten bleiben soll oder um Flä-

chen, die, soweit naturschutzfachlich geboten, im Sinne des Biotop- und Artsschutzes gepflegt und entwickelt werden sollen.

1.4 Überplante und angrenzende Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gehen die beiden bestehenden wirksamen, innerhalb des Planungsgebietes liegenden Bebauungspläne Nr. 122 A "Gartenstraße Stadtteil Stierstadt" als Ganzes und Nr. 157 "Verkehrsfläche Pfingstbornstraße" mit einer Teilfläche westlich der Pfingstbornstraße im Bebauungsplanverfahren Nr. 201 auf. Die Festsetzungen werden weitgehend übernommen, aber den aktuellen Rechtsgrundlagen (insbesondere Baunutzungsverordnung) angepasst. Näheres wird in Kapitel 3.2 beschrieben.

Weiter gehen auch die eingeleiteten Verfahren für die Bebauungspläne Nr. 121 "Ober den Gärten" als Ganzes und Nr. 122 "Am Wetebrunnen" mit seinem Teilbereich der Grünflächen westlich der Pfingstbornstraße im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 201 auf.

An das Plangebiet grenzen im Nordwesten bzw. Norden die Bebauungspläne Nr. 70 „Tanusstraße I“ und Nr. 80 "Birkenstraße" sowie im Süd-Osten die Bebauungspläne Nr. 81 "Ober'm Kapellenweg", Nr. 178 "Römerstraße" und Nr. 79 "Schul- und Sportzentrum, Stierstadt" an.

Die folgende Abbildung 4 zeigt diese Erläuterungen.

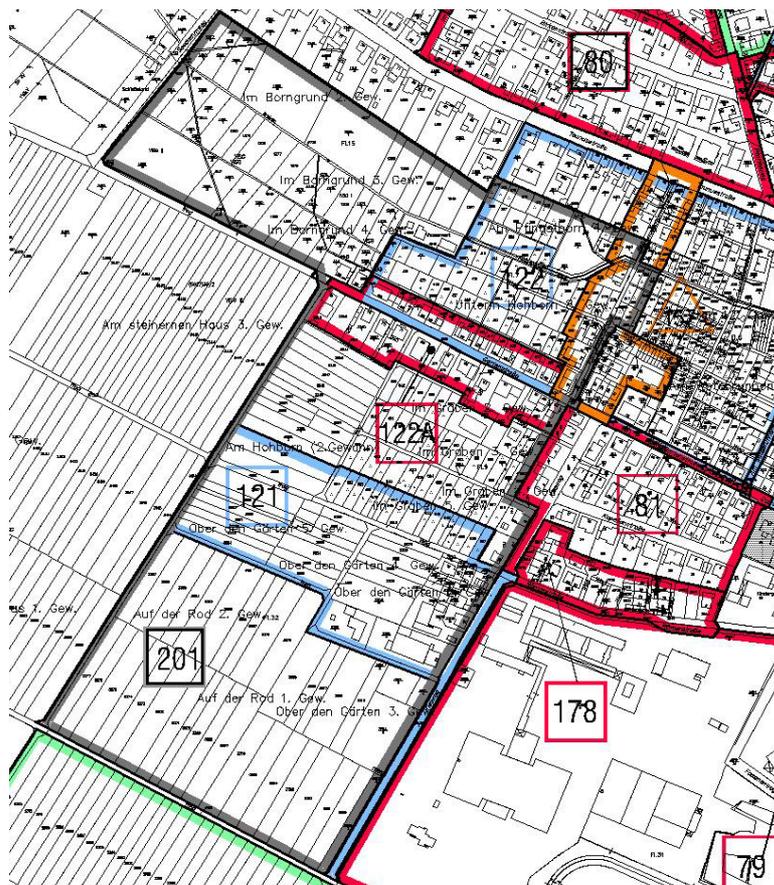


Abbildung 4: Übersicht Geltungsbereiche angrenzende und überplante Bebauungspläne

1.5 Regionaler Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands Frankfurt RheinMain (am 17.10.2011 bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen) weist für den vorgesehenen Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanverfahrens Nr. 201 im Bereich Gartenstraße und des Kieswegs **Wohnbebauung im Bestand** aus. Die Zuwachsfläche für die geplante Bebauung westlich des Kieswegs zwischen Gartenstraße und Römerstraße ist als Wohnbaufläche, Zuwachs dargestellt (s. Abb. 5).

Der RegFNP 2010 formuliert im Kapitel 3.4.1 „Wohnbauflächen“ für verschiedene Siedlungstypen Vorgaben zur Dichte, die im Rahmen der Bauleitplanung bei der **Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke** einzuhalten sind. Für den Neubaubereich dieses Bebauungsplans wird der Siedlungstyp verstädterter Besiedlung mit 35 bis 50 Wohneinheiten je ha, bezogen auf Bruttobauland (WE/ha BBL), angenommen. Ausnahmen zur Unterschreitung der unteren Grenze sind möglich, wenn die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten vorliegt, die Eigenart eines Ortsteils es erfordert, oder topographische, ökologische oder klimatologische Besonderheiten vorliegen.

Im Bereich des Neubaugebietes „Im Graben“ wird mit einem Dichtewert von 23 WE/ha BBL (65 WE und 2,83 ha) aus den folgenden Gründen von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht. Das Plangebiet und die umgebende Bebauung können als Ortsrandbebauung im Übergangsbereich des bebauten Siedlungszusammenhangs zur offenen Landschaft charakterisiert werden. Von diesem Standort aus sind im Westen und Süden weitgehend landwirtschaftlich genutzte Flächen wahrnehmbar. Auch prägt die im Norden liegende Altbachau als zusammenhängender Grünzug als topographische Gegebenheiten den Standort. Lediglich im Osten schließt sich der Ortskern von Stierstadt mit einer ausgedehnten Siedlungsfläche an.

Die umgebende Bestandsbebauung setzt sich überwiegend aus Einzelhäusern, aber auch Doppelhäusern zusammen. Vereinzelt sind Richtung Ortskern Dreier- oder Viererhausgruppen zu finden. Charakteristisch ist eine offene, aufgelockerte Bebauung mit teilweise großen Gärten.

Der Bebauungsplan, der durch den Bebauungsplan Nr. 201 überplant wird, enthält folgende Festsetzungen:

Nr. 122 A "Gartenstraße Stadtteil Stierstadt" (1987) (Überplanung durch Bebauungsplan Nr. 201)

Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern
- max. 2 WE je Wohngebäude
- in der Regel 2 Vollgeschosse; 1 Vollgeschoss zur Altbachau; 3 Vollgeschosse in kleinem Teilbereich
- GRZ 0,3 bis 0,35 und GFZ 0,5 bis 0,8 (BauNVO von 1977, d.h. GFZ einschl. Aufenthaltsräume in Dach- und Kellergeschossen gem. § 20 Abs. 2 BauNVO 1977)
- Mindestbaugrundstücksgrößen von 300 m²

Gebietscharakter:

Durch seine Lage am Ortsrand und am Rande des Naherholungsgebiet Altbachau besitzt das Gebiet einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Grundgedanke ist es, eine dem Gebietscharakter entsprechende aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

Die umliegenden Bebauungspläne enthalten folgende Inhalte:

Bebauungsplan Nr. 81 „Ober´m Kapellweg“ (1981)

Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR) mit Einzel- und Doppelhäusern
- Keine Aussage zu max. WE je Wohngebäude
- 1 und 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,3 bis 0,4 und GFZ 0,45 bis 0,7 (BauNVO von 1977, d.h. GFZ einschl. Aufenthaltsräume in Dach- und Kellergeschossen gem. § 20 Abs. 2 BauNVO 1977)
- Keine Mindestbaugrundstücksgrößen

Gebietscharakter:

Durch seine Lage am Ortsrand besitzt das Gebiet einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Grundgedanke ist es, eine dem Gebietscharakter entsprechende aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

Bebauungsplan Nr. 178 „Römerstraße“ (1998)

Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzel-, Doppelhäusern und Reihenhäusern
- max. 2 WE je Wohngebäude
- 1 und 2 Vollgeschosse
- GRZ 0,3 bis 0,4 und GFZ 0,4 bis 0,7 (Festsetzung gem. § 20 Abs. 2 BauNVO 1990: GFZ einschl. Aufenthaltsräume in Dach- und Kellergeschossen)
- Keine Mindestbaugrundstücksgrößen

Gebietscharakter:

Durch seine Lage zur Nähe zum Ortsrand und gegenüber des Schulgeländes besitzt das Gebiet einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Grundgedanke ist es, eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung sicherzustellen. Bei der Entwicklung des Baugebietes war ein Umlegungsverfahren notwendig, was teilweise die Bildung von kleinen Grundstücksgrößen nach sich zog, um die Anzahl von Baugrundstücken zu schaffen, die in etwa mit der Anzahl der Eigentümer korrespondiert. Aus diesem Grund sind Dreier- und Viererhausgruppen entstanden.

Die Überlegung zu dem städtebaulichen Konzeptes (s. Kap. 2) war unter anderem, den Besonderheiten des Bauens am Siedlungsrand gerecht zu werden. Das neue Baugebiet sollte in seiner Ausprägung auf die bereits vorhandene Umgebung abgestimmt und mit dem Naturraum verzahnt werden. Ein weiteres Kriterium war auch, dass aufgrund der Erschließungssituation im Ortskern Stierstadt nur ein verträgliches Maß an zusätzlichem Verkehr von dem Neubaugebiet ausgehen sollte.

Aus all diesen Hintergründen ist ein bewusster Verzicht auf die maximal mögliche Ausnutzung des Baulands verbunden.

Die Altbachau sowie die westlich und südlich an das zukünftige Baugebiet angrenzenden Flächen sind im RegFNP als Bereich für ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit **Vorrang für Natur und Landschaft** dargestellt. Ein Teil dieser Fläche liegt im Vorranggebiet **Regionaler Grünzug** bzw. **Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen**.

Im Kapitel 4.5 des RegFNP wird als Ziel formuliert: In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen ökologischen Verbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

In der Altbachau werden durch die Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen die Biotope und Arten nachhaltig gesichert und tragen zur Aufwertung und Stabilisierung des Biotopverbundsystems bei.

Im Bereich direkt im Anschluss an die neuen Siedlungsflächen werden zwar im Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt, die dort bestehenden wertvollen Biotope sind aber zum Erhalt und mit entsprechenden Maßnahmen festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Nutzung tragen dazu bei, dass diese mit den genannten Zielen in Einklang stehen.

Zu den Regionalen Grünzügen wird im RegFNP in Kapitel 4.3 als Ziel formuliert, dass sie durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Hierzu zählen neben Wohnungsbau auch Verkehrsanlagen. Die Vorranggebiete für besondere Klimafunktionen sollen ebenfalls gemäß Kap. 4.6 des RegFNP von Bebauung und Maßnahmen, die die Produktion bzw. Transport frische und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. In den Bereich des Regionalen Grünzugs wird nicht mit anderen Nutzungen eingegriffen. Auch für das Vorranggebiet ist nicht von einer Verschlechterung auszugehen.

Im Süden des Plangebietes wird Vorranggebiet für Landwirtschaft mit Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Diese Flächen bleiben für die Landwirtschaft erhalten.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Auf die Inhalte des Landschaftsrahmenplans und des Landschaftsplans wird im Umweltbericht eingegangen.

2. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist durch den Höheneinschnitt der Altbachau, die im nördlichen Bereich von West nach Ost das Gebiet durchzieht, geprägt. Nördlich der Altbachau befindet sich entlang der Taunusstraße eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Südlich der Altbachau findet sich eine vorhandene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung auf beiden Seiten der Gartenstraße, der Pfingstbornstraße sowie in südlicher Richtung entlang des Kieswegs. In der Regel handelt es sich um eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Hausgärten im rückwärtigen Bereich. Diese Struktur der Ortsrandlage soll erhalten bleiben.

Die grundsätzliche Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung, für dieses Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um es insbesondere in dem Neubaubereich einer städtebaulicher Ordnung zu zuführen, besteht bereits seit vielen Jahren.

Der nördliche Teil des Neubaugebiets wird gemäß des geänderten Konzepts (Beschluss Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2006) über eine Ringstraße (Planstraße B), die an die verlängerte Römerstraße (Planstraße A) anschließt, erschlossen. Die Neubauflächen südlich der Planstraße A sind über eine Stichstraße (Planstraße C) zu erreichen. Die Verkehrsfläche im Neubaugebiet umfasst ca. 0,5 ha, was einem Anteil von ca. 19 % entspricht.

Als Bebauungsstruktur im Bereich des Neubaugebiets ist eine zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Mit Hilfe von Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl und max. Anzahl von Wohneinheiten ist eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte und der Eigentümerstruktur ist eine Neuordnung der Grundstücke in einem Umlegungsverfahren notwendig. Nach der Umlegung können nach derzeitigem Kenntnisstand Grundstücksgrößen von ca. 450 m² bis ca. 850 m² für Einzelhäuser und von ca. 240 m² bis ca. 400 m² für Doppelhaushälften, und somit ca. 9 Einzelhäuser bzw. 47 Doppelhaushälften entwickelt werden. Hieraus ergibt sich eine Zahl von ca. 65 Wohneinheiten, wenn für die Einzelhäuser 2 WE angenommen werden.

3. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Plangebiet gliedert sich im Wesentlichen in zwei Teile und wird entsprechend nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Entlang der Gartenstraße und des Kieswegs wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) definiert. Damit soll eine ausgewogene Siedlungsstruktur des Stadtteils Stierstadt und eine angemessene Nutzungspalette innerhalb des Plangebietes erreicht werden.

In den inneren Bereichen und entlang der Nebenstraßen wird ein Reines Wohngebiet (WR gemäß § 3 BauNVO) ausgewiesen. Dies entspricht der Lage am Ortsrand.

Im südlichen Teil des Plangebietes am Kiesweg wird ein Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) definiert. Hier befinden sich Gebäude mit entsprechender Nutzung im Bestand.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung i.V. mit §§ 16, 19 und 20 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) variieren im Plangebiet. Die entsprechenden Werte sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im Mischgebiet wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Der Bestandsbebauung entlang der Gartenstraße liegt der Bebauungsplan Nr. 122 A aus dem Jahr 1987 mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 zugrunde. Dieser Bebauungsplan wird durch dieses Planverfahren überplant. Das im Bebauungsplan Nr. 122 A festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Grundflächenzahl wird übernommen. Das im Bebauungsplan Nr. 122 A festgesetzte Maß der baulichen Nutzung der Geschossflächenzahl wird mit Hinblick auf die Bestimmungen gem. § 20 Abs. 2 BauNVO 1990 modifiziert, um eine einheitliche Regelung für den neuen Bebauungsplan zu treffen. Dadurch reduziert sich zwar den Bereich der 2- bzw. 3-geschossigen Bebauung entlang der Gartenstraße die GFZ, die

Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen müssen dafür auch nicht mehr auf die GFZ angerechnet werden, wie es nach der BauNVO 1977 noch notwendig war.

Für das WA entlang der Gartenstraße und des Kiesweges wird für die Grundstücke eine GRZ zwischen 0,3 und 0,35 festgesetzt. Die GFZ beträgt je nach Geschossigkeit von 0,35 bis 0,8.

In dem WR im Neubaugebiet liegen die Werte der GRZ in der Regel bei 0,25, die der GFZ bei 0,5.

Da eine Anzahl von Baugrundstücken geschaffen werden soll, die in etwa mit der Anzahl der Eigentümer korrespondiert, ist die Bildung einer Vielzahl kleinerer Grundstücke notwendig. Bei einer Ausnutzung von 0,25 (GRZ) und von 0,5 (GFZ) kann bei einer Grundstücksgröße kleiner als 300 m² keine Wohnfläche realisiert werden, die den allgemeinen Ansprüchen an einen Neubau im Einfamilienhausbereich genügt. Diese liegen erfahrungsgemäß zwischen 120 qm und 150 qm Wohnfläche für das gesamte Gebäude. Die Eigentümer dieser kleinen Grundstücke könnten nur eine geringere Wohnfläche realisieren und das vorgesehene Baufenster nicht ausschöpfen, was zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümer führen würde. Es ist zu befürchten, dass aus diesem Grund in den Baugenehmigungsverfahren Befreiungen zur Überschreitung der GRZ und GFZ beantragt würden und diesen Anträgen (zumindest teilweise) gefolgt werden müsste. Um dies zu verhindern wird festgesetzt, dass für Grundstücke mit einer Größe bis 300 qm eine Überschreitung der GRZ bis 0,3 und der GFZ bis 0,6 zulässig sein kann.

Die Aufenthaltsräume und zugehörige Erschließungstreppen in den Nicht- Vollgeschossen werden nicht in die Geschossflächenzahl eingerechnet, um insbesondere den Dachgeschossausbau zu erleichtern.

Die Festsetzungen dienen dazu, die Strukturen der Bebauung in der näheren Umgebung aufzunehmen, den Besonderheiten des Bauens am Siedlungsrand gerecht zu werden und den Ortskern nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, der nicht mehr als gebietsverträglich einzustufen wäre. Die Festsetzungen der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl liegt, um die dargestellte Siedlungsstruktur zu schaffen, deutlich unter den Regelwerten zu § 17 BauNVO; dort wird 0,4 GRZ und 0,8 GFZ bei zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

3.3 Anzahl der Vollgeschosse

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Anzahl der Vollgeschosse i.V. mit §§ 16 und 20 BauNVO festgesetzt Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet auf i.d.R. II festgelegt. Mit dieser Bauweise zum Ortsrand hin werden die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Nachbarschaft gewahrt, die Höhenentwicklung der Gebäude bleibt im Rahmen der bestehenden Bebauung. Abweichend hiervon wird für die folgenden Grundstücke die Anzahl der Vollgeschosse wie folgt definiert:

Grundstück:	Anzahl der Vollgeschosse:
- Gartenstraße 58 - 68	I
- Gartenstraße 61- 63, Kiesweg 22	III

3.4 Firstrichtung

Für das Neubaugebiet "Im Graben" wird für die Bebauung entlang der Planstraßen A, B und C die Firstrichtung parallel zu den Planstraßen festgelegt. Damit soll ein einheitliches städtebauliches Bild gewährleistet werden.

3.5 Höhe der baulichen Anlagen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die Höhe der baulichen Anlagen i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der topographischen Situation des Geländes werden in Bezug auf die Höhenentwicklung im Neubaubereich Regelungen getroffen. Das Gelände fällt sowohl zwischen der geplanten Bebauung der Planstraße A Richtung Gartenstraße hin als auch von Westen Richtung Kiesweg hin ab.

Die Gebäude- bzw. Firsthöhe darf bei Gebäuden im Neubaubereich mit flachgeneigten Pultdächern max. 10 m und bei Gebäuden mit Satteldächern und Walmdächern max. 11,50 m betragen, gemessen von der Bezugsebene bis zur Oberkante der Dacheindeckung.

Die Bezugsebene ist die Hinterkante des endausgebauten öffentlichen Gehwegs. Diese Höhenlage entspricht dann der Ebene 0,00 m.

Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist bei Doppelhaushälften die der Straßenseite zugewandte Gebäudeecke der seitlichen Außenwand und deren Verlängerung zur Hinterkante des ausgebauten Gehweges. Zur Verdeutlichung dient eine Planskizze in den textlichen Festsetzungen.

Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist bei Einzelhäusern die Mitte der jeweiligen Fassade und deren Verlängerung zur Hinterkante des ausgebauten Gehweges. Zur Verdeutlichung dient eine Planskizze in den textlichen Festsetzungen.

3.6 Dachneigung

In den Bebauungsplan Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund" wird der Bebauungsplan Nr. 122 A integriert. Die dort enthaltenen Festsetzungen für eine maximale Dachneigung werden übernommen und auf den Neubaubereich ausgedehnt, um das städtebauliche Bild beizubehalten. In der Regel gilt für die zweigeschossige bestehende und neue Bebauung eine Dachneigung von maximal 38°.

Bei Pultdächern sind Dachneigungen von 5° bis 12° unter Berücksichtigung der erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

Ausnahmen können in geringfügigem Umfang für untergeordnete Bauteile zugelassen werden. Steilere Dachneigungen können ausnahmsweise auch zur funktionsgerechten Anordnung von Solaranlagen zugelassen werden.

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhaus u.ä.) sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 50% der Dachtraufenlänge zulässig.

Von den 38° abweichende festgesetzte Dachneigung wurde in den Fällen getroffen, in denen keine zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist, diese sind der Nutzungsschablone und der unten genannten Auflistung zu entnehmen. Bei eingeschossiger Bebauung ist eine steilere Dachneigung von 42° zulässig, um dennoch hinreichend Wohnfläche im Dachgeschoss realisieren zu können. Bei einer dreigeschossigen Bebauung ist eine flachere Dachneigung zulässig, um zu vermeiden, dass die Firsthöhe dieser Gebäude die umliegende Bebauung massiv übersteigt und sich nicht in die städtebauliche Situation einfügt.

Grundstück:	Maximale Dachneigung:
- Gartenstraße 61, 63, Kiesweg 22	20°
- Gartenstraße 58 - 68	42°

Für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze ist eine Dachneigung bis max. 15° zulässig.

3.7 Bauweise

Zulässig im Bereich der geplanten und bestehenden Bebauung ist eine offene Bauweise. Für den größten Teil des Gebiets wird eine für die Ortslage typische Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Abweichend wird für die bereits bestehende Bebauung der Römerstraße 11 bis 15 bzw. Kiesweg 16 eine Hausgruppe als zulässig definiert.

3.8 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen der Baufenster beschrieben. Die Baufenster orientieren sich am Verlauf der vorhandenen Straßen. Im Bestand nehmen die Baufenster die vorhandenen Geländestrukturen auf. Um im Falle eines Abrisses und Neubaus den Eigentümern bei der Anordnung der Gebäude Spielräume zu lassen, sind die Baufenster – soweit Grundstücksgröße und –zuschnitt es zulassen – weiter als im Bestand gefasst. Bei Realisierung der Grundfläche der Gebäude ist die Grundflächenzahl zu beachten.

Die Baugrenzen der neuen Wohngebiete sind so festgelegt, dass sie sich ebenfalls am geplanten Straßenverlauf orientieren, die Baukörper relativ klar bestimmt werden und bei allen Hausformen die notwendige Privatsphäre und individuelle Hausgartennutzung gewahrt werden. Die durchgehenden Baufenster sind dem Umstand geschuldet, dass die Grundstücke durch ein Umlieferungsverfahren neu geordnet werden und genaue Zuteilung erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen kann. Die durchgezogenen Baufenster ermöglichen eine höhere Flexibilität bzgl. der Lage der Gebäude auf den neu zu bildenden Grundstücken.

Ein Abstand von mindestens 3 m zur Straßenverkehrsfläche sichert einen angemessenen Abstand der Gebäude zu den Verkehrsflächen.

3.9 Nebenanlagen und Garagen

Für Nebenanlagen wird festgesetzt, dass diese im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in einem 5 m tiefen Grundstücksstreifen hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig sind.

Garagen sind nach Möglichkeit als Doppelgaragen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu errichten. Sie sind im Neubaubereich seitlich an den Gebäuden anzuordnen und außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Werden Garagen mit ihrer Längsseite parallel zur Straßenbegrenzungslinie errichtet, so ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

Carports und offene Stellplätze sind ohne Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die Zufahrten von öffentlichen Straßen zu Stellplätzen (einschl. Garagen) auf den Grundstücken und die Ausdehnung der Stellplätze entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht breiter als 5 m sein. Die Anzahl der Zufahrten wird je Wohngebäude auf eine Zufahrt begrenzt. Nur durch ausreichend breite Abstände zwischen den Grundstückszufahrten ist das Anordnen von Besucherparkplätzen im Straßenraum möglich.

Ansonsten gelten die Regelungen der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus).

3.10 Zulässige Wohneinheiten

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen für neu zu errichtende Gebäude wird für den Neubaubereich auf eine Wohnung je Wohngebäude festgelegt. Im Ausnahmeweg kann je Einzelhaus eine zweite Wohneinheit zugelassen werden. Ausnahmsweise kann bei Doppelhäusern eine Einliegerwohnung zugelassen werden (gilt nur im Neubaubereich N „Im Graben“), sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Dies liegt darin begründet, dass auf den Grundstücken der Doppelhäuser aufgrund ihrer Breite in der Regel nicht mehr als zwei Stellplätze untergebracht werden können.

Beidseits der Gartenstraße werden zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Dies ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Dies entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 122A und der Ortsrandlage. Außerdem soll durch eine weitere Nutzungsverdichtung ein massiver Mehrverkehr vermieden werden. Dies würde den Ortskern Stierstadts zusätzlich belasten.

3.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet werden zur Sicherung der Erschließung der Bauflächen folgende Flächen mit einer Breite von 4 m mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten beziehungsweise Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet (§ 9 Abs. 1. Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

Auf dem Flurstück 563/5 – Flur 9, Gemarkung Stierstadt – wird ein 4,00 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberursel (Taunus) und der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung, auch durch Garagen, freizuhalten.

Die Flurstücke 599, 598/1, 598/2, 597 und 596 – Flur 9, Gemarkung Stierstadt – werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der nördlich angrenzenden Baugrundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberursel (Taunus) und der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

3.12 Private und öffentlicher Grünflächen

Die Festsetzungen zu Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind aufgrund des jetzigen abwechslungsreichen Landschaftsbildes und deren Bedeutung für Flora und Fauna (s. Kapitel 3 des Umweltberichts) und der daraus abgeleiteten Maßnahmen (s. Kapitel 5 des Umweltberichts) entwickelt worden, um die Auswirkungen der Planung zu minimieren.

Private Grünfläche / Kleingärten - Fläche A und Bestand

Da durch die Ausweisung von Neubaufächen überwiegend Klein- und Freizeitgärten entfallen, sind neue Standorte für diese Nutzungsform vorgesehen. Dies geschieht im Randbereich der Neubebauung, um möglichst ortsnah Ersatz anbieten zu können und gleichzeitig die Auswirkungen des Eingriffs der Bebauung auf das Landschaftsbild zu minimieren. Wie im Umweltbericht in Kapitel 3.5 beschrieben besteht hier aufgrund der abwechslungsreichen naturräumlichen Ausstattung mit Kleingärten und Streuobstwiesen ein attraktives Landschaftsbild. Bei der zukünftigen Nutzung sind jedoch aufgrund vorhandenen naturräumlichen Ausstattung Beschränkungen im Hinblick auf den Bau von Gartenlauben und Einfriedungen notwendig, um zu gewährleisten, dass sich die Nutzung in das Landschaftsbild einpasst und als Potentialflächen für den Biotopverbund zur Verfügung stehen. Bei den neu auszuweisenden Kleingärten handelt es sich bisher überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen, daneben Brachen und Obstwiesen. In Teilen findet schon jetzt eine freizeitgartenartige Nutzung statt. Die Anlage von Kleingärten auf der Fläche nördlich und südlich der Planstraße A muss

besonders behutsam erfolgen, da hier einige für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild wertvolle Bereiche existieren (v.a. Streuobstwiesen), wie im Umweltbericht dargestellt. Diese sind durch Auflagen zu erhalten, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt werden.

Auf der Fläche südlich des bebauten Ortsrandes wird durch die Umnutzung von Äckern ein neuer Ortsrand geschaffen. Dies verlangt eine sensible Gestaltung, bietet jedoch auch die Chance, das zur Zeit unzureichend eingebundene Mischgebiet besser einzugrünen.

Die Kleingärten in Neuanlage und Bestand sind so anzulegen, dass sie sich in die Landschaft einpassen. Auf den als Kleingärten ausgewiesenen Flächen sind Gartenlauben auf eine Größe von maximal 24 m² inkl. überdachtem Freisitz (in Übereinstimmung mit dem Bundeskleingartengesetz) und 30 m³ (gem. DIN 277) beschränkt. Die maximale Firsthöhe beträgt 2,75 m. Die Hütten sind in Holzbauweise zu errichten und in gedeckten Farben zu halten. Eine Stein- oder Betonbauweise ist unzulässig. Feuerstätten und Räume zum dauernden Aufenthalt sind unzulässig. Die Einfriedung hat mit lebenden Hecken oder transparenten Zäunen bis 1,50 m zu erfolgen. Der Mindestbodenabstand der Zäune beträgt 15 cm, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Der Anteil an Nadelgehölzen darf 10% der gesamten Gehölzpflanzung nicht überschreiten. Die Pflanzliste 3 ist zu beachten. Vorhandener Baumbestand, insbesondere Obstbäume und Gehölze sind zu erhalten. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste 4 vorzunehmen.

Bei Kleingärten im Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die entsprechenden Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Private Grünflächen - Fläche B

Die der Bebauung vorgelagerten Grünflächen dienen vorwiegend der Ortsrandeingrünung und Potentialflächen für den Biotopverbund aus den gleichen Gründen wie bei Fläche A. Gleichzeitig kann sichergestellt werden, dass der vorhandene Baumbestand (vor allem Obstbäume) inkl. seiner landschaftsbildprägenden wie auch ökologischen Funktionen im Naturhaushalt langfristig erhalten bleibt. Entsprechend sind insbesondere Flächen mit bereits vorhandenen Gehölzen (v.a. Obstgärten), wie in der Biotoptypenkartierung und A im Umweltbericht (Kapitel 3.4.1) dargestellt, langfristig zu erhalten und extensiv zu pflegen. Für diese Flächen werden Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB getroffen. Eine wesentliche Nutzungsintensivierung soll grundsätzlich vermieden werden, der landschaftliche Charakter ist beizubehalten. Dies gilt auch für die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Grünlandumbruch, Einfriedungen und Gartenlauben sind unzulässig. Vorhandene Bäume sind zu erhalten, sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste 4 vorzunehmen.

Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Im Bereich des Bebauungsplanes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Die Fläche liegt südlich der Gartenstraße am nördlichen Rand der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen inmitten des Plangebietes. Der Spielplatz kann fußläufig innerhalb eines Radius von 400 m im Plangebiet erreicht werden. Für die Wohnbebauung entlang der Taunusstraße beträgt die tatsächliche fußläufige Entfernung bis zu ca. 500 m. Die Standortwahl für einen Spielplatz an dieser Stelle resultiert aus der Ortsrandlage und einem vorhandenen wertvollen großen Kirschbaum im Bereich der Flur 9, Flurstücks 592 (s. Umweltbericht Kap. 3.4.1). Dieser markante Baum soll als gestaltendes und schattenspendendes Element in Spielplatz integriert werden. Die Randgehölze können zumindest in Teilen erhalten werden kann.

Der Spielplatz ist zum wohnungsnahen gemeinschaftlichen Spielen der Kinder bis ca. 12 Jahre unter dem Gesichtspunkt der positiven familienfreundlichen sozialen Entwicklung und einem schnelleren sozialen Zusammenwachsen der zukünftigen Bewohner auf partizipatorischer Grundlage zu entwickeln und zu planen. Ausgehend von der Entwicklungsplanung "Oberursel unter der Lupe", Stadtteilprozess Stierstadt 2009 ist nach Realisierung von ca. 80% der Bauvorhaben im Neubaubereich ein „Beteiligungsprojekt Spielplatz“ für Kinder aus dem Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten zu initiieren. Die Entwicklung von Flächen und ihrer Nutzung durch Jugendliche ist analog der Bestandsermittlung der Entwicklungsplanung "Oberursel unter der Lupe" Stadtteilprozess Stierstadt zu empfehlen. Im Hinblick auf die Gewährleistung von gestalterischen Qualitäten ist eine Ausführungsplanung notwendig. Bei der Pflege der Flächen sollte auf den Einsatz von Pestiziden verzichtet werden. Bei der Bepflanzung des Spielplatzes ist auf die Ungiftigkeit der verwendeten Pflanzen zu achten. Es sollten vielfältige Anreize durch Früchte, Nüsse, verschiedene Blattformen etc. für die Kinder geboten werden. Es sind robuste, schnell nachwachsende Pflanzen, die auch ‚bespielt‘ werden können, einzusetzen.

Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind nach DIN 18916 vorzunehmen. Bei allen Pflanzungen ist auf die Auswahl von heimischen, standortgerechten Arten und eine hohe Artenvielfalt zu achten (vgl. Artenliste 4 und 5). Pflanzscheiben für Bäume müssen mindestens 6 m² groß sein, um ein gesundes Wachstum der Bäume zu gewährleisten. Eine Verdichtung des Wurzelraumes ist zu verhindern.

Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Freiflächen im Bereich der Wohn- und Mischbebauung

Die Begrünung der Baugrundstücke ist durch mehrere textliche Festsetzungen bestimmt, die Negativwirkungen der baulichen Flächeninanspruchnahme insbesondere auf Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Grundwasser und (untergeordnet) Klimafunktionen vermindern. Weiterhin ist eine intensive Durchgrünung des Baugebiets aufgrund der Lage am Ortsrand wichtig, um die Auswirkungen der Neubebauung auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Im Vordergrund der Maßnahmen steht über die gemäß HBO vorgegebene Begrünung der Grundstücksfreiflächen hinaus die Verwirklichung einer strukturellen Vielfalt der Hausgärten durch eine Mindestanzahl an Laubbäumen und Sträuchern (Bepflanzung von 25 % der Garten- oder Grünflächen). Die Artenlisten sollen dazu beitragen, dass im Geltungsbereich überwiegend einheimische und standortgerechte Gehölze gepflanzt werden, was ein schnelles Anwachsen und die Erfüllung ökologischer Funktionen (z.B. als Lebensraum für Tierarten) in höherem Maße als bei Zierpflanzen sicherstellt.

Weiterhin sind Flachdächer oder nur geneigte Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 5° bei Hauptgebäuden und bis zu 15° bei Garagen (incl. Carports o.ä.) dauerhaften extensiv zu begrünen, was sowohl einer Aufheizung der Siedlungsflächen entgegen wirkt, als auch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt reduziert. Der vorzusehende Dach- und Substrataufbau der Dachbegrünungen sowie die zu verwendende Pflanzenauswahl bedürfen einer fachkundigen Planung. Fensterlose Fassadenabschnitte ab einer Länge von 6 m, Garagen, Carports, Pergolen u.ä. sind außerdem zu beranken, was vor allem positiv auf das Erscheinungsbild wirken soll.

Jeder Bauvorlage für ein Neubauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen.

3.13 Gebäude auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen

Bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich handelt es sich um Bereiche, die dicht am Ortsrand liegen und damit das Orts-/Landschaftsbild für die Naherholung maß-

geblich prägen. Hinzu kommt, dass der Ortsrand derzeit aus Sicht des Landschaftsschutzes recht intakt ausgebildet ist. Auf den im Geltungsbereich befindlichen südlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine privilegierte Bebauung zu versagen, wenn das Landschaftsbild stark beeinträchtigt wird und den vorhandenen sensiblen und intakten Ortsrand schädigt. Auf den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen im Altbachtal ist eine privilegierte Bebauung ausgeschlossen.

3.14 Wasserflächen

Ausgehend von der Bestandsaufnahme des Umweltberichts in Kapitel 3, die daraus abgeleiteten Ziele (Kapitel 4) und Maßnahmen (Kapitel 5 und 6) werden für die Wasserflächen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB getroffen.

Der konzeptionelle Ansatz für das Altbachtal ist im Wesentlichen bestandsorientiert und umfasst den Altbach als naturnahen Bachlauf, der inmitten eines durch Gehölze gegliederten und extensiv gepflegten Wiesenraums verläuft. Begleitend tragen eine Vielzahl an kleinräumigen Biotopstrukturen (u.a. Bachröhricht, Seggenbestände, Hochstaudenfluren etc.) zum besonderen ökologischen Wert bei. Grundlage hierfür ist die Bestandsaufnahme des Umweltberichts in Kapitel 3, die daraus abgeleiteten Ziele (Kapitel 4) und Maßnahmen (Kapitel 5 und 6).

Der bisher überwiegend begradigte und strukturarme Altbach selbst wird im Rahmen von Unterhaltungs- bzw. Renaturierungsmaßnahmen weiter aufgewertet, während die begleitenden Freiflächen mittels extensiver, aber regelmäßiger Pflegemaßnahmen und Begrenzung der Gehölze (auf bis 30 % im weiteren Umfeld bzw. bis 70 % unmittelbar am Gewässer) ihre größte Wertigkeit entfalten. Die mit der Planung verbundenen Maßnahmen bewirken in ihrer Summe eine Reihe an Positivwirkungen im Naturhaushalt, die insbesondere für Flora und Fauna (inkl. Schutz, Pflege und Entwicklung von gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopen) aber auch für den Wasserhaushalt (strukturelle Aufwertung des Bachlaufs) und untergeordnet das Lokalklima (Freihalten der Frischluftschneise durch das Altbachtal) von Bedeutung sind. Schließlich führt die Vielzahl an Maßnahmen auch bzgl. der Naherholung zu einer Aufwertung, indem eine ansprechende Kulisse für Erholungssuchende geschaffen wird.

Wasserflächen des Altbaches

Die Stadt Oberursel (Taunus) plant, den gesamten Verlauf des Altbaches zu renaturieren, soweit dies möglich ist. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fallen ca. 450 m Gewässerlauf. Im Rahmen der Renaturierung sollen einige bauliche Veränderungen vorgenommen werden, die als Gewässerausbau im Sinne des HWG gelten und demnach eines wasserrechtlichen Verfahrens bedürfen. Dieses Verfahren wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren angestrengt. Im Bebauungsplan selbst können nur solche Maßnahmen rechtlich verbindlich festgesetzt werden, die als Unterhaltungsmaßnahmen im Rahmen einer naturnahen Erhaltung des Gewässers anzusehen sind.

Folgende Maßnahmen sind auf der gesamten Gewässerparzelle zur Verbesserung der Gewässergüte und Gewässerstrukturgüte vorgesehen:

- Soweit möglich, ist der Sohlverbau des Gewässers zu beseitigen und durch Schüttsteine zu ersetzen.
- In Abschnitten mit ausgeprägter Tiefenerosion ist die Gewässersohle mit Bodenmaterial und Steinerde anzuheben und fachgerecht zu stabilisieren.
- Soweit die vorhandenen Ufermauern nicht entfernt werden können, ist in diesen Bereichen ein Steinerde-Gemisch zur Förderung einer Ansiedlung von Vegetation einzubringen.

Hinsichtlich der Gewässerrandbereiche sind zwei Abschnitte zu unterscheiden: der Abschnitt im Bereich der offenen Landschaft im Westen und der Abschnitt im Bereich der Kleingärten im Osten.

Im **Bereich des Offenlandes** - Fläche G - gilt der Gewässerrandbereich des Altbachs gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile in einer Breite von zehn Metern, soweit nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG vorhanden sind.

Vorgesehen sind vorbehaltlich einer weiteren Prüfung folgende Maßnahmen:

- Die Böschungsschultern sind dort, wo keine zu erhaltenden Gehölze beeinträchtigt werden mit variabler Neigung abzuflachen und vorhandener Uferverbau zu entfernen.
- Die Böschungen sind mit vorwiegend tiefwurzelnden Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste 2). Eine Andeckung mit Oberboden soll dabei nicht erfolgen.
- Die Gewässerrandstreifen sind auf ca. 70% der Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste 1), der natürlichen Stockung entsprechend unregelmäßig, teilweise lückig und teilweise in engeren Gruppen.
- Zur Förderung des Arten- und Biotopschutzes und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität für Fledermäuse und Avifauna in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffsgebietes soll durch Einstellung der Pflege/ Nutzungsverzicht im Auenwald bzw. großflächigen Ufergehölz in einem Gewässerstreifen von 10 m beiderseits des Altbaches die Anreicherung von Totholz gefördert werden.

Die Gewässerrandbereiche müssen zunächst von Unrat und Gartenabfällen gesäubert werden. Anschließend sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Geeignete Arten sind in den Artenlisten aufgeführt. Aus Rücksicht vor einer übermäßigen Verschattung der angrenzenden Grundstücke sind in den beengten Verhältnissen überwiegend Sträucher und Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. An geeigneten Stellen sollten jedoch auch Bäume erster Ordnung Verwendung finden. Schwarzerlen auf Höhe der Mittelwasserlinie dienen der Uferbefestigung. Zusätzlich ist an die Pflanzung von Weiden zu denken, die als Kopfbäume gepflegt werden. Eine Patenschaft der Anrainer oder sonstiger interessierter Bürger wäre hier wünschenswert.

Die Flächen sollten nicht durchgängig bepflanzt werden, sondern es sollten auf ca. 30% Lücken verbleiben, die eine partielle Besonnung des Baches zulassen und auf denen sich spontan Bewuchs einstellen kann. Pflanzschemata sollten im Zuge der Renaturierungsplanung für den Altbach entwickelt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Pflanzung der natürlichen Stockung entsprechend unregelmäßig, teilweise lückig und teilweise in engeren Gruppen erfolgen soll.

Eine natürliche Verlagerung des Bachbettes innerhalb der bezeichneten Flächen soll möglich sein und ist im Hinblick auf eine naturnahe Ausbildung des Baches sogar erwünscht. Eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke muss jedoch ausgeschlossen sein.

Zur genauen Verortung und Ausführung der Maßnahmen ist eine Ausführungsplanung erforderlich.

Im **Bereich der Kleingärten** sind aufgrund der Tatsache, dass es sich hier um einen jahrzehnte alten Bestand an Kleingärten handelt, der bisher keine Auswirkungen auf den Wasserabfluss hatte, wird davon ausgegangen, dass der Wasserabfluss weiterhin gesichert ist. Diese Flächen werden zum Teil derzeit als Wegeflächen und als Zugänge von den Kleingartenflächen aus zum Bach genutzt. Eine Nutzungsintensivierung ist nicht vorgesehen.

Die Regelungen zum festgesetzten Überschwemmungsgebietes gelten davon unabhängig.

Im Zusammenhang mit den Renaturierungsmaßnahmen am Bach sollen die Flächen als bachbegleitendes Gehölzband bepflanzt werden. Dabei sind vorhandene standortgerechte Gehölze zu erhalten, nicht standortgerechte sollten entfernt werden. Die Flächen müssen zunächst von Unrat und Gartenabfällen gesäubert werden. Die Böschungen sind mit vorwiegend tiefwurzelnden Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Artenliste 2). Zur Förderung des Arten- und Biotopschutzes und zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität für Fledermäuse und Avifauna in der unmittelbaren Umgebung des Eingriffsgebietes soll durch Einstellung der Pflege/ Nutzungsverzicht im Auenwald bzw. großflächigen Ufergehölz in einem Gewässerstreifen von 10 m beiderseits des Altbaches die Anreicherung von Totholz gefördert werden. Eine Andeckung mit Oberboden soll dabei nicht erfolgen.

3.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Erhaltungsgeboten sowie Pflanzbindungen

Die Festsetzungen für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind auf der Grundlage der Bestandsaufnahme des Umweltberichts in Kapitel 3, den daraus abgeleiteten Ziele (Kapitel 4) und Maßnahmen (Kapitel 5 und 6) entwickelt worden.

Streuobstwiesen - Fläche C und Bestand

Mit der Festsetzung von Streuobstwiesen (nach § 30 BNatSchG / nach § 13 (1) Nr. 2 HAG-BNatSchG geschützter Biotoptyp) wird eine am Taunusfuß standorttypische und standortgerechte, aber insgesamt im Rückgang begriffene Nutzungsform gesichert. Der auf Ackerflächen neu zu entwickelnde Streuobstwiesenabschnitt (Fläche C) fungiert dabei als Lückenschluss, so dass insgesamt eine durch Streuobst (oder Gärten) geschlossene Einrahmung der Neubauf Flächen durch gehölzgeprägte Nutzungsformen sichergestellt ist und gleichzeitig Funktionen im Biotopverbund besser erfüllt werden können.

Bzgl. der Obstbäume ist ein hochstämmiger Obstbaum je 150 m² Fläche einer regional typischen Sorte Mindestmaß (Qualität mind. 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm). Die Bäume sind langfristig fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Um ein schnelles Anwachsen sicherzustellen, sind die Pflanzungen vor Verbiss zu schützen. Bodenumbau, Düngung und der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln sowie kulturtechnische Maßnahmen sind ausgeschlossen.

Bei Wiesenneuanlage ist nach Möglichkeit autochthones, d.h. vor Ort gewonnenes Saatgut zu verwenden. Eine extensive Pflege erfolgt durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni.

Die Streuobstwiesen sind langfristig fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Wenn Bäume krank sind und die ökologische sowie orts- und landschaftsgestalterische Funktion weitgehend verloren ist, sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Grünland - Fläche D

Die Grünlandflächen werden im Landschaftsplan als Biotopverbundflächen geführt. Die Flächen sind als Grünland zu bewirtschaften und dauerhaft als solches zu erhalten, d. h. sie sind regelmäßig zu bewirtschaften.

Extensivgrünland - Fläche E

Die Grünlandflächen werden im Landschaftsplan als Biotopverbundflächen geführt und sind als ökologisch wertvolles Offenland zu bewirtschaften und dauerhaft als solches zu erhalten, d. h. sie sind regelmäßig, aber extensiv zu bewirtschaften. Sie sind mindestens einmal (zwischen Mitte Juli und Mitte August) bzw. maximal zweimal pro Jahr (zwischen Mitte Juni bis Mitte Juli bzw. ab Mitte September) zu mähen. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.

Grundwasserbeeinflusstes Offenland - Fläche F

Bei den Flächen handelt es sich um ruderalisierte bzw. verbuschte Grünlandbrachen, die im Hinblick auf den Biotopverbund langfristig als ökologisch wertvolles Grünland erhalten werden sollen. Dabei steht eine Begrenzung des Gehölzanteils langfristig auf 10% der Fläche im Vordergrund. Eine regelmäßige Kontrolle von unerwünschtem Gehölzaufwuchs ist darüber hinaus erforderlich. Die Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Hinsichtlich der Schonzeiten bzgl. des Artenschutzes im Einzelnen sind § 39 und 44 BNatSchG) zu beachten.

Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt durch Mahd ein- bis zweimal pro Jahr. Wiesenabschnitte sind mindestens einmal (zwischen Mitte Juli und Mitte August) bzw. maximal zweimal pro Jahr (zwischen Mitte Juni bis Mitte Juli bzw. ab Mitte September) zu mähen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen.

Kleinräumige Biotopstrukturen wie Röhricht- und Seggenbestände sind nur alle 5 bis 10 Jahre zu mähen. Nicht standortgerechte Pflanzenarten mit expansivem Verhalten sind stets zu entfernen. Die Nassstaudenfluren sind zu erhalten und in ihrer Entwicklung durch die Pflegemaßnahmen zu unterstützen.

Neuanlage von Streuobst - Fläche J (externe Kompensationsmaßnahme)

Der für die Kompensationsmaßnahme vorgesehene Bereich wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Die bezeichnete Fläche J (Flurstück Nr. 2554, Flur 25, Gemarkung Stierstadt; s. Abb. 7) ist zur Bereicherung der Biotopstruktur mit 10 Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Es sind regional typische Sorten (Qualität mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm) im Abstand von 8 - 10 m zu pflanzen, langfristig fachgerecht zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Unterwuchs ist Extensivgrünland mit wildkrautreicher Saatgutmischung zu entwickeln. Die Flächen sind mindestens einmal (zwischen Mitte Juli und Mitte August) bzw. maximal zweimal pro Jahr (zwischen Mitte Juni bis Mitte Juli bzw. ab Mitte September) zu mähen. Das Schnittgut ist nach dem Abtrocknen aufzunehmen und zu verwerten oder zu beseitigen. Die Verwendung von Düngemitteln ist unzulässig.



Abbildung 6: Lage Fläche J

Herstellung von Auwald / Bruchwald - Fläche K (externe Kompensationsmaßnahme)

Eine weitere externe Maßnahmen ist im Oberurseler Stadtwald, oberhalb der Hohemark (s. Abb. 8) vorgesehen. Auf den Flurstücken Nr. 3223/8 (teilweise), Flur 47, Gemarkung Oberursel und Nr. 3100/1 (teilweise), Flur 46, Gemarkung Oberursel soll der sukzessive Umbau von Fichtenwald in standortgerechten, mit Buchen durchsetzten Erlen-Eschenwald vorgenommen werden. Die Maßnahmenfläche wird nördlich durch den Urselbach begrenzt, Teile des Bereiches befinden sich in dessen Überschwemmungsgebiet.

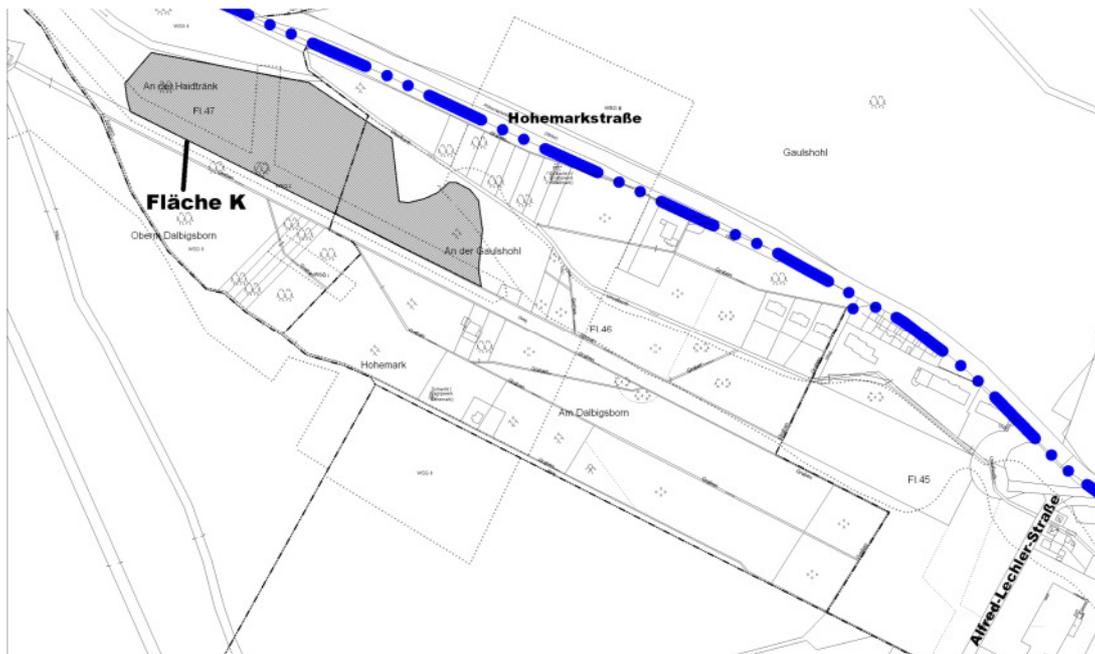


Abbildung 7: Lage Fläche K

Gelenkte Eigenentwicklung von Gehölzbestand - Fläche O (externe Kompensationsmaßnahme)

Die mit Fläche O bezeichnete Maßnahmenfläche liegt westlich der Straße Im Heidegraben, nördlich der B455, auf einem Teil des Flurstücks 3950/17, Flur 93, Gemarkung Oberursel. Sie ist dort im Bebauungsplanverfahren Nr. 51 B „Grün- und Sportstättenplan“, 2. Änderung als Maßnahmenfläche dargestellt: „Im Bereich der Maßnahmenfläche sind die vorhandenen Gehölzbestände durch eine gelenkte Eigenentwicklung dauerhaft zu erhalten. Dazu sind im Abstand von 3 - 5 Jahren ggfs. aufkommende Fremdgehölze sowie expansive heimische Arten (z. B. Brombeere) von der Fläche zu entfernen.“. Die entsprechenden Biotopwertpunkte für die gesamte Maßnahme sind auf dem Ökokonto der Stadt Oberursel (Taunus) gutgeschrieben.

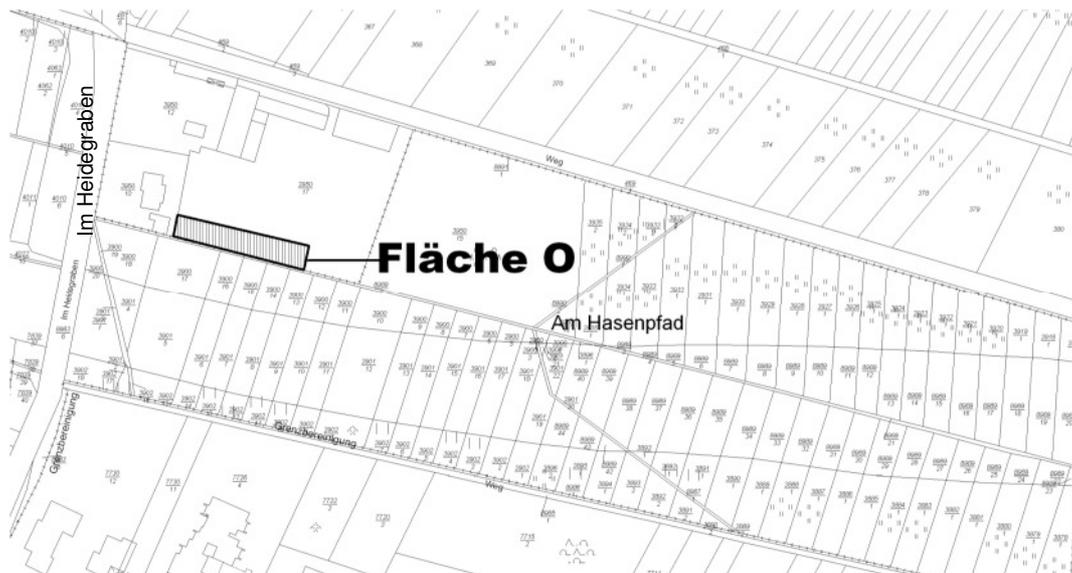


Abbildung 8: Lage Fläche O

Die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen sind geeignet, die durch den Bebauungsplan „Landschaftspark Borngrund“ herbeigeführten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen.

Begrenzung Bodenversiegelung / Erschließungsflächen

Mit Begrenzung der Bodenversiegelung (Graswege oder Ausbau in versickerungsfähiger Ausführung) soll durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 81 HBO sichergestellt werden, dass eine Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf (mittels Versickerung, Grundwasserneubildung etc.) erfolgt und es möglichst nicht über die Kanalisation bzw. den Vorfluter abgeleitet wird. Damit werden die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt.

Die Befestigung der nur gering belasteten Verkehrs- und Erschließungsflächen (Stellplätze, private Zufahrten, Fußwege u.ä.) ist in einer wasserdurchlässigen Weise vorzunehmen, so dass bei normalen Regenereignissen kein oberflächlicher Abfluss stattfindet. Dies kann z.B. durch den Einsatz von Rasengittersteinen, Pflasterungen mit einem hohen Fugenanteil oder speziellem wasserdurchlässigen Pflaster sichergestellt werden. Der Unterbau muss dabei ebenfalls wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Die Stichstraßen, auf denen ausschließlich Anlieger-Verkehr stattfindet, brauchen nicht asphaltiert zu werden. Sie sind mit Materialien zu befestigen, von denen Niederschlagswasser langsamer abfließt.

Heckenpflanzung - Fläche H

Die Heckenpflanzung fungiert als optische Trennung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Mischgebiet, mögliche Störeinflüsse auf Wohnbauflächen sollen dadurch wirkungsvoll gemindert werden. Entsprechend ist der Pflanzstreifen als geschlossene Hecke mit Bäumen und Sträuchern anzulegen. Es sind vorzugsweise Arten der Artenliste zu verwenden.

Nisthilfen als Ersatz für Verlust von Baumhöhlen

Die Anzahl der Baumhöhlen soll vor den Rodungsarbeiten im Rahmen einer Kontrolle erfasst und diese sollen verstopft werden. Es erfolgt eine Kompensation des Baumhöhlenverlustes im Verhältnis 3:1. Die Nistkästen zum Ausgleich sind kurz nach der Kontrolle in den Bereichen der bestehenden Gehölze entlang des Altbachs (Flächen G und F), der als Gebiet für den Artenschutz rechtlich gesichert ist, aufzuhängen. Die Maßnahme ist mit der Stadt Oberursel und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.16 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Um die hydraulische Stoßbelastung aus der Kanalisation in den Altbach, die durch die zusätzliche Versiegelung des Neubaugebietes entsteht, abfangen zu können, ist die Anlage eines Rückhaltebeckens notwendig. Aufgrund der topographischen Situation des Gebietes ist die Lage des Rückhaltebeckens an dieser Stelle östlich der Pfingstbornstraße im Bereich bestehender Gärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil notwendig. Die Flächen, die für die Errichtung des Rückhaltebeckens benötigt werden, sind in das Umlegungsverfahren einzuziehen.

4. Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Im Gegensatz zu der generellen Tendenz des Bevölkerungsrückgangs in Deutschland ist im Ballungsraum Frankfurt Rhein/Main auch zukünftig mit einem Bevölkerungszuwachs zu rechnen. Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) wird für den Hochtaunuskreis für den Zeitraum von 2002 – 2020 ein Bevölkerungszuwachs von 2.194 Einwohnerinnen und Einwohnern prognostiziert. Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung (Regionales Monitoring 2011 des Regionalverbandes) der letzten Jahre zeigt, dass hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung die Stadt Oberursel in Bezug auf die Jahre 2005 – 2010 mit 2,1 % die höchste Zuwachsrate im Hochtaunuskreis hatte. Einige Städte im Hochtaunuskreis verzeichnen hingegen ein negatives Saldo. Dies belegt die hohe Attraktivität Oberursels als Wohnstandort. In den letzten Jahren wurde in Oberursel nicht nur Bauland „auf der grünen Wiese“ ausgewiesen, sondern insbesondere Brach- und Konversionsflächen entlang der Hohe- markstraße für Wohnbauzwecke reaktiviert (z.B. Camp King, Ober den Birken, Jandorfs Fabrik, Im Heidegarten).

Zur Entwicklung von Bauland ist die Schließung von Baulücken in Innenbereichslagen gegebenenfalls denkbar und wünschenswert. Der Aufbau und die Pflege eines Baulückenkatasters sind sehr zeitintensiv und aufwendig. Das Kataster selbst reicht nicht aus, da in jeder Innenbereichslage bestehende Baugrundstücke und Erschließungsanlagen vorhanden sind. Ein Baulückenkataster stellt zunächst nur Baulücken dar. Welches bzw. ob überhaupt ein Baurecht für die einzelnen Baulücken vorliegt, ist damit noch nicht abschließend geklärt. Die Realisierung der Schließung von Baulücken liegt in erster Linie an den Privateigentümern. Es besteht in der Regel keine Verpflichtung zur Schließung von Baulücken (Baugebot).

Im Sinne einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung ist es im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten sinnvoll, in allen Stadtteilen Wohnbauflächen neu zu erschließen. In Stierstadt

wurden seit den 1980er Jahren keine größeren Flächen mehr entwickelt. Wie in anderen Stadtteilen auch sind die Menschen in Stierstadt „verwurzelt“ und möchten auch mit ihren Familien zukünftig in Stierstadt leben. Der Stadt liegen immer wieder Anfragen nach Wohnbauland in Stierstadt vor.

Andere Möglichkeiten der Verdichtung z.B. durch Nachverdichtung bestehender Wohnquartiere werden im Ortsteil Stierstadt nicht gesehen. Die bestehenden Quartiere entsprechen einer typischen Wohnbebauung außerhalb des Kernstadtbereichs. Sehr große Grundstücke wie in anderen Ortslagen von Oberursel sind hier nur vereinzelt anzutreffen. Auch die Änderung der bestehenden Bebauungspläne in Stierstadt in Richtung einer höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke (GRZ / GFZ) würde dem Charakter des Ortsteils entgegenstehen und die gewachsenen Nachbarschaften stören.

Im RegFNP gibt es für den Stadtteil Stierstadt drei weitere Gebiete zur möglichen Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen (An der Grundschule Stierstadt, Am Friedhof Stierstadt und Holzhöhlchen).

Die Zahl der Baugrundstücke, die im Bereich **Am Friedhof** mit ca. 39 WE entwickelt werden kann, wird nicht als ausreichend angesehen, um der Nachfrage in Stierstadt gerecht zu werden. Außerdem wird eher mittelfristig mit einer Realisierungsmöglichkeit gerechnet.

Das Gelände **An der Grundschule** mit ca. 52 WE ist ebenfalls im Regionalen Flächennutzungsplan Als Zuwachsfläche enthalten. Nach Auskunft des Fachbereichs Immobilienmanagement des Hochtaunuskreises vom Juli 2014, ist der schulische Bedarf ist z. Zt. noch vorhanden. Danach soll das Schulgelände für eine Bebauung entwickelt werden. Der zeitliche Rahmen ist noch nicht absehbar.

Die Fläche **Holzhöhlchen** ist bereits im RegFNP als Zuwachsfläche, Siedlung dargestellt. Die Erschließung dieser Fläche wird als problematisch angesehen, da hier ca. 180 Wohneinheiten entstehen könnten. In diesem Zusammenhang wird die Anbindung an die Kurmainzer Straße durch eine Brücke über die Eisenbahnstrecke erwogen. Eine Prüfung und Umsetzung dieser Möglichkeit nimmt allerdings sehr viel Zeit in Anspruch. Es ist damit zu rechnen, dass mittelfristig zunächst die beiden Gebiete innerhalb der Ortslage entwickelt werden und erst dann - nach der Lösung der Erschließungsfrage - das in Ortsrandlage befindliche Holzhöhlchen.

Da aber möglichst zeitnah neue Wohnbauflächen in Stierstadt geschaffen werden sollen, entfallen die genannten Möglichkeiten als Planungsalternativen.

In diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 201 wird im Neubaubereich „Im Graben“ neuer Wohnraum unter dem Gesichtspunkt der Siedlungsarrondierung geschaffen. Die Anzahl der Wohneinheiten und das Bauvolumen wird aufgrund der Lage am Ortsrand und der umliegenden aufgelockerten Bebauung begrenzt und als verträglich angesehen. Aufgrund der hier bestehenden Zuschnitte der Flurstücke (Kleingartenflächen) wird hinsichtlich der Entwicklung baureifer Grundstücke ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Die im Neubaugebiet vertretenen Eigentümer haben für sich und ihre Familien großes Interesse an Bauland. Die städtebauliche Ordnung, die in gleicher Weise für Familien im Ortsteil Stierstadt und für Neubürger in angemessener und nicht verdichteter Weise Neubaugrundstücke zur Verfügung stellen will, erfordert die Aufstellung des Bebauungsplans.

5. Soziale Belange

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern sowie der Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude soll ein familiengerechtes Wohnungsangebot geschaffen werden ohne die bestehenden Infrastruktureinrichtungen zu belasten.

5.1. Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen

Die Grundschule Stierstadt (mit Hortgruppe) und der Kindergarten St. Sebastian befinden sich in fußläufiger Entfernung (ca. 350 m) zu dem Neubaugebiet. Damit ist das Gebiet optimal an diese Einrichtungen angeschlossen. Da aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur nicht von einer Realisierung durch Bauträger, sondern von einer individuellen Umsetzung auszugehen ist, ist eine schrittweisen Entwicklung des neuen Wohngebietes zu erwarten. So ist in Zusammenhang mit der Zunahme von Wohneinheiten und somit von Kindern im Kindergarten- bzw. schulpflichtigen Alter nicht mit Kapazitätsproblemen bei den Einrichtungen zu rechnen. Auch die integrierte Gesamtschule liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

5.2. Einzelhandel

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf an der Taunusstraße. Diese sind fußläufig in ca. 400 m Entfernung an das Plangebiet angeschlossen. Ein Lebensmitteldiscounter befindet sich in ca. 1000 m am Zimmersmühlenweg/Weißkirchner Straße. Geschäfte für Güter des mittleren und langfristigen Bedarfs sind im weiteren Stadtgebiet Oberursels vorhanden.

5.3. Freizeitaktivitäten

Naherholung auf Wirtschaftswegen

Die Wirtschaftswege innerhalb des Plangebietes werden von den Bewohnern Stierstadts zum Spaziergehen und Radfahren als Ausgangspunkt zu den weiteren Wirtschaftswegen in der Feldgemarkung im Sinne der Naherholung genutzt. Durch die Entwicklung des neuen Wohngebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Kleingärten

Im Bereich des Neubaugebietes Im Graben entfallen vorhandene Flächen für Kleingärten. Es sind aber neue Standorte im südlichen und westlichen Randbereich der Neubebauung für diese Nutzung vorgesehen, um möglichst ortsnahe Ersatz anbieten zu können. Die bestehenden Kleingartenflächen westlich der Pfingstbornstraße bleiben als solche erhalten.

Weitere Freizeitaktivitäten

In der näheren Umgebung von ca. 900 m befinden sich an der Steinbacher Straße die Sportanlagen verschiedener Vereine z.B. des Fussballvereins Stierstadt 1935, des Reit- und Fahrvereins Stierstadt und des Tennisclubs Stierstadt. Etwas weiter entfernt (ca. 1.100 m) in der Platanenstraße sind die Angebote des Turnvereins 1891 Stierstadt zu finden. Neben sportlichen Aktivitäten sind im Stadtteil Stierstadt auch Vereine mit musikalischen Schwerpunkten ansässig (z.B. Musikcorps 1975 Stierstadt, Musikzug des Turnvereins oder die Stierstädter Spatzen). Der Stadtteil bietet also eine Vielzahl von wohnungsnahen Vereinsaktivitäten.

Angebote für Kinder und Jugendliche

Der Spielplatz im Plangebiet ist zum wohnungsnahen gemeinschaftlichen Spielen der Kinder bis ca. 12 Jahren unter dem Gesichtspunkt der positiven familienfreundlichen sozialen Entwicklung und einem schnelleren sozialen Zusammenwachsen der zukünftigen Bewohner auf partizipatorischer Grundlage zu entwickeln und zu planen. Ausgehend von der Entwicklungsplanung "Oberursel unter der Lupe", Stadtteilprozeß Stierstadt 2009, ist nach Realisierung von ca. 80% der Bauvorhaben des Neubaugebietes ein „Beteiligungsprojekt Spielplatz“ für Kinder aus dem Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten zu initiieren.

Im Bereich des Neubaus der Grundschule steht Jugendlichen die Jugendfreizeitfläche an der Römerstraße zur Verfügung. Die Skateanlage am Zimmersmühlenweg liegt in ca. 1.200 m Entfernung. Die Entwicklung von weiteren Flächen und ihrer Nutzung durch Jugendliche ist analog der Bestandsermittlung der Entwicklungsplanung "Oberursel unter der Lupe" Stadtteilprozess Stierstadt zu empfehlen.

6. Verkehr

6.1 Individualverkehr

6.1.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch die bestehenden Straßen verkehrlich gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Besondere Bedeutung zur Erschließung des Plangebietes kommt dabei den Straßen Kiesweg, Gartenstraße, Römerstraße, Fasanenweg, Steinbacher Straße und Taunusstraße zu.

In Zusammenhang mit der Entwicklung des Neubaugebietes war zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens der Ausbau des Seedammweges als Erschließungsstraße vorgesehen. Dies liegt nicht alleine in der zusätzlichen Verkehrsbelastung, die durch dieses Baugebiet entsteht, begründet, sondern in der Entwicklung weiterer Wohngebiete in diesem südlichen Bereich von Stierstadt (An der Grundschule, Am Friedhof, Holzhöhlchen).

Der Ausbau des Seedammweges liegt im Bereich des Regionalen Grünzugs, was eine eingehende Prüfung der Notwendigkeit der Realisierung dieser Straße im Rahmen des Baugebiets Borngrund notwendig macht. Der Nachweis für einen Ausbau des Seedammweges in Zusammenhang mit der Entwicklung des einen Neubaugebietes Borngrund konnte in der Untersuchung 2010 nicht geführt werden. Erst in der Zusammenschau mit den anderen genannten Wohngebieten ist die Frage der Erschließung des Baugebietes Borngrund mit dem Ausbau des Seedammweges als Erschließungsstraße in den Vordergrund getreten.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden von Seiten der Öffentlichkeit zahlreiche Stellungnahmen zur Notwendigkeit des Seedammweges als Erschließungsstraße abgegeben. Durch einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2013 den Bebauungsplan Nr. 201, 1. Änderung so zu ändern, dass der Seedammweg und die verlängerte Gartenstraße nicht mehr als Erschließungsstraßen vorzusehen sind, wurde die Verkehrsuntersuchung, die 2010 zu dem Ergebnis kam, den Ausbau des Seedammweges als zusätzliche Erschließung „zu empfehlen“ sei, aufgrund der neuen Erkenntnisse der Verkehrsuntersuchung der Verkehrsdatenbasis RheinMain (VDRM) und eines daraus resultierenden Verkehrsgutachtens für Stierstadt aus dem Jahr 2013 nochmals überprüft.

In der aktuellen Untersuchung (s. Anlage 2 der Begründung) wurden die beiden mittelfristig zu entwickelnden Baugebiete Borngrund und An der Grundschule in den Fokus gestellt, da diese beiden Gebiete Verkehre durch den Ortskern erzeugen.

In der Untersuchung 2010 wurde der durch diese beiden Gebiete erzeugte zusätzliche Verkehr ausschließlich durch den verkehrsberuhigten Bereich der Gartenstraße des alten Ortskerns geführt. Dies hatte den Hintergrund, dass die zusätzlichen Verkehre, die durch die

Entwicklungsflächen Am Friedhof und Holzhöhlchen ausgelöst werden nur über die Steinbacher Straße (Tempo 30) abgewickelt werden können. Durch diese prognostizierte Belastung der Steinbacher Straße wäre das gebietsverträgliche Maß der Verkehrsbelastung erreicht. Aus diesem Grund wurden die zusätzlichen Verkehre Borngrund und Grundschule nicht über die Steinbacher Straße geführt.

In der Untersuchung September 2014 wurden aufgrund der neuen Erkenntnisse aus der VDRM und der Untersuchung aus 2013 die Entwicklungsflächen Am Friedhof und Holzhöhlchen außer Acht gelassen, um somit auch den zusätzlichen Verkehr für die Neubauvorhaben Borngrund und An der Grundschule über mehrere Fahrbeziehungen (insbesondere die Steinbacher Straße) innerhalb des Ortskerns von Stierstadt abwickeln und somit eine geringere zusätzliche Belastung für den verkehrsberuhigten Bereich der Gartenstraße erreichen zu können.

Die durchzuführenden Modellrechnungen für den Kfz-Verkehr basieren auf den Ergebnissen der VDRM (Stand 2010). Für das Untersuchungsgebiet wurde im September 2014 das im Jahr 2012 aktualisierte Verkehrsmodell der Stadt Oberursel verwendet und anhand aktueller Verkehrserhebungen der Stadt Oberursel nochmals weiter auf das Analysejahr 2014 geeicht. Nach Abschluss der Berechnung hat sich in Bezug auf die Belastung der Steinbacher Straße (südlich Fasanenweg) herausgestellt, dass die berechnete Belastung nicht mit den vorliegenden gezählten Tagesverkehren übereinstimmt. Die Plots der Tagesverkehre des Modells zeigen im Vergleich zur Erhebung vor Ort eine höhere Querschnittsbelastung. Es erfolgte im November 2014 eine aktualisierte verkehrliche Abschätzung. Nähere Informationen sind der Verkehrsuntersuchung November 2014 zu entnehmen.

Als Ergebnis ist auch nach dieser Modifizierung festzuhalten, dass die Abwicklung der Verkehre in und aus dem Bebauungsplangebiet über das vorhandene Straßennetz außerhalb des eigentlichen Plangebiets ausreichend ist und die Belastungen in einem umfeldverträglichen Rahmen bleiben. Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

Für die mögliche Entwicklung der Baugebiete Am Friedhof und Holzhöhlchen ist je nach der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten eine äußere Erschließung über das bestehende Straßennetz erneut zu prüfen.

Der Baustellenverkehr für das Neubaugebiet wird an die Führung des Baustellenverkehrs, wie er für die Baumaßnahme Neubau der Grundschule Stierstadt und an der IGS gewählt wurde, angepasst. Diese Baustelle wurde über die verlängerte Steinbacher Straße bis zu dem Feldweg nördlich des Sonnenhofes und weiter über den Kiesweg geführt.

6.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt mit Hilfe der Planstraßen A (Verlängerung der Römerstraße Richtung Westen), B (Ringerschließung nördlicher Neubaubereich) und C (Stichstraße südlicher Neubaubereich).

Die Aufteilung der Verkehrsflächen, bzw. deren Ausbau und Ausweisung als „verkehrsberuhigter Bereich“, sollte im weiteren Verfahren mit der Verkehrsplanung und der Straßenverkehrsbehörde Oberursel abgestimmt werden. Als Bemessungsgrundlage (Schleppkurven) für Kurvenradien und evtl. erforderliche Wendeanlagen sollte das 3-Achsige Müllfahrzeug angesetzt werden.

Gestaltung der Planstraße A

Die Planstraße A wird als Sammelstraße für den Begegnungsfall Lkw/Pkw ausgebildet. Die Fahrbahn wird auf eine Breite von 6,00 m bemessen. Im Abschnitt mit 11,50 m Gesamtbreite sollte zusätzlich ein 2,00 m breiter einseitiger Parkstreifen vorgesehen werden.

Gestaltung der Planstraßen B und C

Die Planstraßen B und C sollen als Anliegerweg für den Begegnungsfall Pkw/ Pkw ausgebildet werden. Bei einer nach EAE 85/95 für verminderte Geschwindigkeit (≤ 40 km/h) bemessenen Fahrgasse von mindestens 4,50 m Breite kann. Eine abschnittsweise Verengung der Fahrgasse zu Gunsten einer Pflanzinsel für Bäume oder ausgewiesene Stellplätze kann vorgesehen werden.

6.2 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Fußgänger können über die bestehenden Gehwege in Römerstraße und Kiesweg die Wohngebäude sicher erreichen. Die Straßen rund um den alten Ortskern verfügen bis auf einen verkehrsberuhigten Teilabschnitt der Gartenstraße, ebenfalls über Gehwege. Die Nutzung der Wirtschaftswege für Fußgänger und Radfahrer ist unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs möglich.

6.3 Ruhender Verkehr

Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) für die Wohnbebauung benötigten Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken als oberirdische Stellplätze angeordnet. Die Besucherstellplätze sollen im Straßenraum der neuen Planstraßen A und gegebenenfalls B und C untergebracht werden.

6.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Haltestelle „Pfaffenweg“ an der Taunusstraße gewährleistet. Diese ist über den Kiesweg und die Pflingstbornstraße fußläufig in ca. 400 m Entfernung an das Plangebiet angeschlossen. Dort halten die Stadtbuslinien 41 (Oberstedten – Stierstadt - Weißkirchen Ost), 44 (Oberursel - Stierstadt – Weißkirchen - Bommersheim), sowie die Schulbuslinien 47 (Oberstedten - Gymnasium Oberursel - Erich-Kästner-Schule - Bommersheim - Integrierte Gesamtschule) und 48 (Oberstedten - Oberursel - Stierstadt - Integrierte Gesamtschule) und der Regionalbus 252 (Oberursel – Stierstadt – Weißkirchen – Steinbach - Eschborn – Frankfurt-Rödelheim). Auch die Lage zur Haltestelle des überörtlichen Schienenverkehrs kann als gut bezeichnet werden, da die S-Bahnhaltestelle Stierstadt ca. 1000 m entfernt ist. Die S-Bahnlinie S 5 verbindet Friedrichsdorf mit Frankfurt Süd.

7. Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund" wurde ein Grünordnungsplan (durch die Projektgruppe Grün- und Stadtplanung bzw. später durch das Büro für ökologische Fachplanungen und durch das Büro Projektgruppe Natur und Umwelt) erstellt, im Laufe des Verfahrens aktualisiert und auf die aktuellen Veränderungen der Gesetzgebung angepasst. Einen separaten Grünordnungsplan gibt es in diesem Verfahrensschritt nicht mehr.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Rege-

lung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Die Belange von Natur und Landschaft und die gesetzlich gebotene Ausgleichsplanung finden sich in dem gesetzlich vorgeschriebenen Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist. Der Umweltbericht berücksichtigt auch die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Bestandserfassungen zur Fauna erfolgten im Frühjahr/ Sommer 2010 sowie im Juli 2014 im Rahmen der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch die Planungsgruppe Natur und Umwelt PGNU. Der Umfang des Untersuchungsprogramms wurde mit der UNB abgestimmt.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bedingen, wie im Umweltbericht dargestellt, ein Plus von insgesamt 1.528 Biotopwertpunkten (s. Kap. 6.2.1 Umweltbericht).

Ein vollständiger Ausgleich kann durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Eingriffsgebiet nicht erzielt werden, so dass weitere Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind. Neben Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ebenfalls Maßnahmen zur externen Kompensation vorgesehen. S. hierzu Kap. 3.15 der Begründung und Kap. 6.2.2 des Umweltberichts.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

8.1 Wasserversorgung

Nach Auskunft der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung der geplanten Neubaugebiete. Das Gebiet ist von den Hauptversorgungsleitungen in der unmittelbaren Nähe aus erschließbar. Für die Versorgungsleitungen sind ausreichend breite Trassen vorzusehen. Der Abstand von Bäumen zu Leitungstrassen soll nicht weniger als 2,5 m betragen.

8.2 Grundwassersicherung

Im Kapitel 3.2 des Umweltberichts sind Grundwasserergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit genauer beschrieben.

8.3 Trinkwasserschutzgebiet

Im mittleren Bereich des Plangebietes liegen die Zonen I und II des Wasserschutzgebietes „Sickeranlage Borngrund“, der Stadtwerke Oberursel GmbH (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 19.08.1991, Nr. 33, S. 1949-1952). Östlich davon liegt die Trinkwassergewinnungsanlage „Sickeranlage Borngrund“, die unmittelbar an den Altbach anschließt. Im Westen liegt die Wasserschutzzone III. Auf diesen Flächen müssen sämtliche einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Erlasse zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen eingehalten werden, insbesondere die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, die Verordnung zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe und die Zulassung von Fachbetrieben (VAwS) und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsanlagen (RiStWag).

8.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

8.5 Bodenversiegelung

Quantitative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Bodenversiegelungen und Ableitung von Regenwasser liegen im Bereich der Bebauung an der Gartenstraße, am Kiesweg und an der Pflingstbornstraße vor. Qualitative Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch Düngung und Pestizideinsatz sind im Bereich von Ackerflächen und Gärten nicht auszuschließen.

8.6 Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich entlang des Stierstädter Bachs (Altbach) ein festgestelltes Überschwemmungsgebiet, das im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurde (s. Kap 4.2 des Umweltberichts). Die entsprechenden Regelungen sind zu beachten.

8.7 Oberirdische Gewässer

Der Planungsraum wird im Norden durch das grundwasserbeeinflusste Tal des Altbaches geprägt. Der Bach selbst fließt von West nach Ost. Er kann zumindest abschnittsweise zeitweise trockenfallen und wird u. a. durch örtliche Quellen und Gräben gespeist. Der Bach ist in seinem westlichen Teil naturnah ausgeprägt und wird von naturnahen Ufergehölzen begleitet, während er im Bereich der Gärten durch Uferbefestigung, abschnittsweise Verrohrung und Steilufer beeinträchtigt ist. Ufergehölze (alte Baumweiden) wurden im Bereich der Gärten zum Teil entfernt. Nähere Informationen sind dem Umweltbericht im Kapitel 3 zu entnehmen.

8.8 Abwasser

Für den bereits bebauten Bereich ist die Entsorgung des Abwassers gesichert. Das Ing.-Büro Moos hat die Entwässerung des Baugebietes als Trenn- und als Mischsystem vorgeplant. Bedingt durch die zusätzliche Versiegelung des Baugebietes und daraus resultierend die hydraulische Mehrbelastung aus der Kanalisation in den Altbach ist der Bau eines Rückhaltebeckens notwendig.

Kanal: Für das Neubaugebiet "Im Graben" wurde eine ingenieurtechnische Untersuchung durch das Ing.-Büro Moos durchgeführt. Die Entwässerung des Baugebietes wurde als Trenn- und als Mischsystem vorgeplant. Die Entscheidung, ob das Baugebiet zukünftig im Misch- oder im Trennsystem entwässert ergibt sich im Rahmen der Entwurfsbearbeitung. Nach der Besprechung beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden (RPU Wiesbaden) am 18.12.2007 darf die Einleitmenge in beiden Varianten nicht komplett dem Altbach zugeführt werden. Bedingt durch die zusätzliche Versiegelung des Baugebietes und daraus resultierend die hydraulische Mehrbelastung aus der Kanalisation in den Altbach ist der Bau des Rückhaltebeckens notwendig. Die Anlage des Rückhaltebeckens ist unabhängig von der Wassermenge im Altbach.

Das Regenrückhaltebecken ist für die Realisierung des Baugebietes "Borngrund" unverzichtbar. Die Lage ergibt sich aus den topografischen Gegebenheiten. Die Dimensionierung und Ausformung des Rückhaltebeckens wird ebenfalls im Rahmen der o.g. Untersuchung geklärt.

Im Baugebiet werden die Leitungstrassen mittels Leitungsrechten sofern sie nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen, gesichert.

Bei der Entwässerungs- und Neuplanung der Straßen im Neubaugebiet ist zu berücksichtigen, dass die vorhandenen Drainagen fachgerecht umgeliet und angeschlossen werden, um

die Entwässerung der angrenzenden, topographisch höher liegenden Ackerflächen zu gewährleisten.

8.9 Altablagerungen / Altlasten

Laut Altflächendatei AltPro (434008030-000021, Stierstadt) ist im Bereich des Schießstandes eine Altablagerung in Form einer Geländeaufhöhung gemeldet. Im Rahmen von Rammkernsondierungen wurden Auffüllungshorizonte festgestellt – mit Einlagerung von Ziegel-, Beton- und Schlackeresten. Neben der Untersuchung der Bohrkerns wurden auch Bodenluftproben untersucht. Bis auf eine Einzelprobe sind die Untersuchungen unauffällig gewesen. Mischproben zeigen eine Überschreitung des Prüf- bzw. Sanierungsschwellenwertes der Grundwasserverwaltungsvorschrift des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten von 1994 für PAK. 2004 wurde durch das Ing.- Büro GEOCONSULT eine Einzelfallrecherche und orientierende Untersuchung durchgeführt. Ergebnis ist, dass die Altablagerung kein Gefahrenpotential birgt. Aus diesem Grund hat das RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden im März 2010 mitgeteilt, dass der Altlastenverdacht aufgehoben wird.

In der Altflächendatei AltPro (434008030-001088, Stierstadt) war das Grundstück Gartenstraße 48 als Altstandort aufgeführt (ehemaliges Schädlingsbekämpfungsunternehmen). Der Altlastenverdacht wurde laut AltPro aber aufgehoben.

Gemäß Altflächendatei AltPro (434008030-000012, Stierstadt) befindet sich eine weitere Altablagerung im Bereich Taunusstraße Nr. 87. Untersuchungen des erbohrten Materials und von Boden- und Bodenluftuntersuchungen haben keine Hinweise auf eine Gefährdung für Schutzgüter ergeben. Ein Handlungsbedarf besteht nicht (HUG Geoconsult 2002).

9. Ver- und Entsorgung

Gas: Nach Auskunft der TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH bestehen grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich der Versorgung der geplanten Neubaugebiete. Das Gebiet ist von den Hauptversorgungsleitungen in der unmittelbaren Nähe aus erschließbar. Der Abstand von Bäumen zu Leitungstrassen soll nicht weniger als 2,5 m betragen.

Abfallentsorgung/Wertstoffcontainer: Die Planstraßen im Bebauungsplangebiet wurden für ein dreiachsiges Müllfahrzeug dimensioniert. Damit kann für die neuen Planstraßen eine Anfahrt durch die Abfallentsorgung sichergestellt werden.

Sinnvolle Standorte für Altglascontainer sind an den Knotenpunkten Römerstraße / Kiesweg und Gartenstraße / Kiesweg zu planen.

Strom/Fernmeldeanlagen: Eine Aussage zu den Versorgungsleitungen hinsichtlich Strom und Fernmeldeanlagen ist nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrensstandes und wird im Rahmen des weiteren Verfahrens geklärt werden.

10. Denkmalschutz

In der Nähe des Plangebietes gibt es eine bekannte Fundstelle, sie liegt an den Grenzen der Flurstücke 3418 / 34 17 bzw. 3417 / 3416. Dort findet man auch heute noch bei Flurbegleichen „römisches Material“. Bekanntermaßen hatten „Römische Siedlungen“ (Villa Rusticae) einen weiträumigen Platzbedarf für ihre zahlreichen Wirtschaftsgebäude, so dass auch mit archäologisch relevanten Gebieten innerhalb des gesamten Geltungsbereichs gerechnet werden muss. Aus diesem Grund wurde eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs.

1 HDSchG im August 2010 im Bereich des Neubaugebietes und der geplanten Straßentrasen durchgeführt. Die Auswertung der geophysikalischen Prospektion (s. Anlage 3) gemäß § 18 HDSchG ergab mehrere archäologische Fundstellen, die auf eine römische Siedlungsaktivität (villa rustica und Nebengebäude) und Verkehrswege hinweisen. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, sind im Vorfeld jeglicher Bodeneingriffe, Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen archäologische Untersuchungen auf Kosten des Veranlassers durchzuführen. Umfang und Intensität der einzelnen Maßnahmen sind von der Lage der einzelnen Baumaßnahmen abhängig und im Vorfeld mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Die betreffenden Flächen, auf denen die Notwendigkeit solcher Untersuchungen im Vorfeld besteht, sind:

- in den Textfestsetzungen unter 1.4.2 und im Plan mit N gekennzeichnet,
- die Planstraßen und die davon abgehenden Stichstraßen.

Wenn bei Erdarbeiten außerhalb der bezeichneten Fläche Bodendenkmäler (Steinsetzungen, Scherben, Metallteile, Bodenverfärbungen etc.) bekannt werden, so ist dies nach § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde Oberursel unverzüglich anzuzeigen. Bis zu einer Entscheidung der Denkmalbehörden sind die Funde und Fundstellen zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

11. Bodenordnung

Die Stadt Oberursel verfügt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens über Flächen des vorhandenen Wegenetzes, des Altbaches und der Trinkwassergewinnungsanlagen bzw. angrenzender Grünflächen. Die weiteren Flächen sind weitgehend in privatem Besitz. Hinsichtlich der Erschließung des Neubaubereiches „Im Graben“ (südlich der Gartenstraße und westlich des Kieswegs) müssen neue Flächenzuschnitte geschaffen werden. Auch aufgrund der bestehenden, kleinteiligen Grundstückszuschnitte in diesem Bereich wurde zur Neuordnung und Schaffung bebaubarer Grundstücke ein Umlegungsverfahren angeordnet und eingeleitet.

12. Kostenerstattungssatzung

Die Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

Es werden Zuordnungsfestsetzung für Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB getroffen. Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den im Rahmen der Bebauung bzw. Erschließung verursachten Eingriffen als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 18 BNatSchG wie folgt zugeordnet:

- 45,2 % für Eingriffe im Wohngebiet WR
- 9,7 % für Eingriffe im Wohngebiet WA
- 45,1 % für Eingriffe der Erschließung

Oberursel (Taunus), den 14.04.2015

Christof Fink
Erster Stadtrat

Quellenverzeichnis

- Björnsen Beratende Ingenieure (1997): Konzept zur Verbesserung der ökologischen Strukturen an Fließgewässern, im Auftrag der Stadt Oberursel (unveröffentlicht), Köln/Koblenz.
- Büro für ökologische Fachplanungen / Grün- und Stadtplanung (2010): Bebauungsplan Nr. 201 „Landschaftspark Borngrund“ Ortsteil Stierstadt, Umweltbericht zum Entwurf inkl. landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Heuchelheim / Liederbach
- Dr. Friedrich W. Hug Geoconsult GmbH (2002): Umwelttechnisches Gutachten (Erstuntersuchung) zur Fläche „An der Kiesgrube“ in Oberursel-Stierstadt, Kronberg
- Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (2010): Verkehrserschließung von Neubaugebieten in Oberursel-Stierstadt, Rodgau
- Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (2013): Verkehrserschließung Oberursel-Stierstadt, Rodgau
- Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (November 2014): Verkehrserschließung von Neubaugebieten in Oberursel-Stierstadt, Rodgau
- Hessisches Landesamt für Bodenforschung HLfB (Hrsg. 1975): Bodenkarte von Hessen 1 : 25.000, Blatt 5817 Frankfurt a. M.-West, Wiesbaden.
- Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie HLUG (Hrsg., 2000): Biologischer Gewässerzustand 2000, Karte 1 : 2000.000, Wiesbaden
- Ing.-Büro Moos GmbH (2008): Ingenieurtechnische Untersuchung zu hydraulischen Verhältnissen bei Entwicklung des Baugebietes, Weilmünster
- PGNU (2010): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 201 „Landschaftspark Borngrund“ Ortsteil Stierstadt, Frankfurt am Main
- PGNU (Juli 2014): Gutachterliche Stellungnahme Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach KV zum Bebauungsplan „Landschaftspark Borngrund“, Frankfurt am Main
- Planungsgruppe Natur und Umwelt PGNU (Dezember 2014): Gutachterliche Stellungnahme zu den Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange zum Artenschutz im B-Plan 201 „Landschaftspark Borngrund“, Frankfurt/Main
- Posselt & Zickgraf Prospektionen (2010): Archäologisch-geophysikalische Prospektion Baugebiet „Borngrund“, Oberursel Stierstadt, Hochtaunuskreis, Marburg
- Regierungspräsidium Darmstadt (1991): Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage "Sickeranlage Borngrund" der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH in der Gemarkung Stierstadt der Stadt Oberursel, Hochtaunuskreis, vom 22.7.1991; Darmstadt
- Regierungspräsidium Darmstadt / Regionalverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain (Hrsg., 2011): Regionaler Flächennutzungsplan, Darmstadt / Frankfurt.
- Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg., 2004): Regionalplan Südhessen, Darmstadt

- Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg., 2000): Landschaftsrahmenplan Südhessen, Darmstadt
- Regionalverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain (2014): Abfrage zur Strategischen Umweltprüfung, Frankfurt am Main
- Regionalverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain (2011): Regionales Monitoring, Frankfurt am Main
- Stadt Oberursel (Taunus) (1996): Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen – Zisternensatzung - Stadtverordnetenbeschluss vom 19.9.1996; Oberursel (Taunus)
- Stadt Oberursel (Taunus) (1987): Satzung Bebauungsplan Nr. 122 A "Gartenstraße Stadtteil Stierstadt", Oberursel (Taunus)
- Stadt Oberursel (Taunus) (1988): Satzung Bebauungsplan Nr. 157 "Verkehrsfläche Pflingstbornstraße", Oberursel (Taunus)
- Stadt Oberursel (Taunus) (1981): Satzung Bebauungsplan Nr. 81 "Ober´m Kapellweg", Oberursel (Taunus)
- Stadt Oberursel (Taunus) (1998): Satzung Bebauungsplan Nr. 178 "Römerstraße", Oberursel (Taunus)
- Umlandverband Frankfurt UVF (Hrsg. 1987, Änderungen bis 2008): Flächennutzungsplan, Frankfurt am Main
- Umlandverband Frankfurt UVF (Hrsg. 2000, seitdem fortgeschrieben): Landschaftsplan UVF, Frankfurt am Main
- Umlandverband Frankfurt UVF (Hrsg. 1993, seitdem fortgeschrieben): Umweltvorsorgeatlas (UVA), Klimafunktionskarte, Frankfurt am Main

Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2010 und Gutachterliche Stellungnahme Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange und der Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach KV zum Bebauungsplan „Landschaftspark Borngrund“ 2014
- Anlage 2: Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH (November 2014): Verkehrserschließung von Neubaugebieten in Oberursel-Stierstadt, Rodgau
- Anlage 3: Archäologisch-geophysikalische Prospektion



Bebauungsplan Nr. 201 „Landschaftspark Borngrund“

1. Teiländerung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Satzung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planänderung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung	3
3	Verfahren und Rechtsgrundlagen	4
4	Inhalte der Planänderung	5
5	Zeichenerklärung	9

1 **Anlass und Ziel der Planänderung**

Im Rahmen der Vorbereitung des Umlegungsverfahrens, das zur Neuordnung der Grundstücke in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 201 „Landschaftspark Borngrund“ notwendig ist, wurden von Seiten der Umlegungsstelle Zuteilungsentwürfe erarbeitet und mit den beteiligten Grundstückseigentümern erörtert. Durch den langen Verfahrensablauf haben sich die Ziele der Eigentümer bezüglich der Verwendung ihrer Grundstücke teilweise geändert.

Ziel des Verfahrens ist die planungsrechtliche Festsetzung von Zufahrtsmöglichkeiten für Hinterliegergrundstücke innerhalb von zwei Bereichen des Neubaugebiets als öffentliche Verkehrsfläche. Damit werden die Voraussetzung für eine geänderte Erschließung geschaffen und gleichzeitig eine Zuteilung der erschlossenen Grundstücke im laufenden Umlegungsverfahren ermöglicht. Außerdem werden somit die betroffenen Grundstücksbereiche mit den sonstigen Grundstücken, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, gleich behandelt.

Die genaue Abgrenzung der Teilbereiche ist dem Kapitel 2 zu entnehmen.

Teilbereich A:

Im Bereich des südlichen Baufensters westlich der Planstraße C soll in ungefährer Gegenlage zu dem Stichweg östlich der Planstraße C ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Teilbereich B:

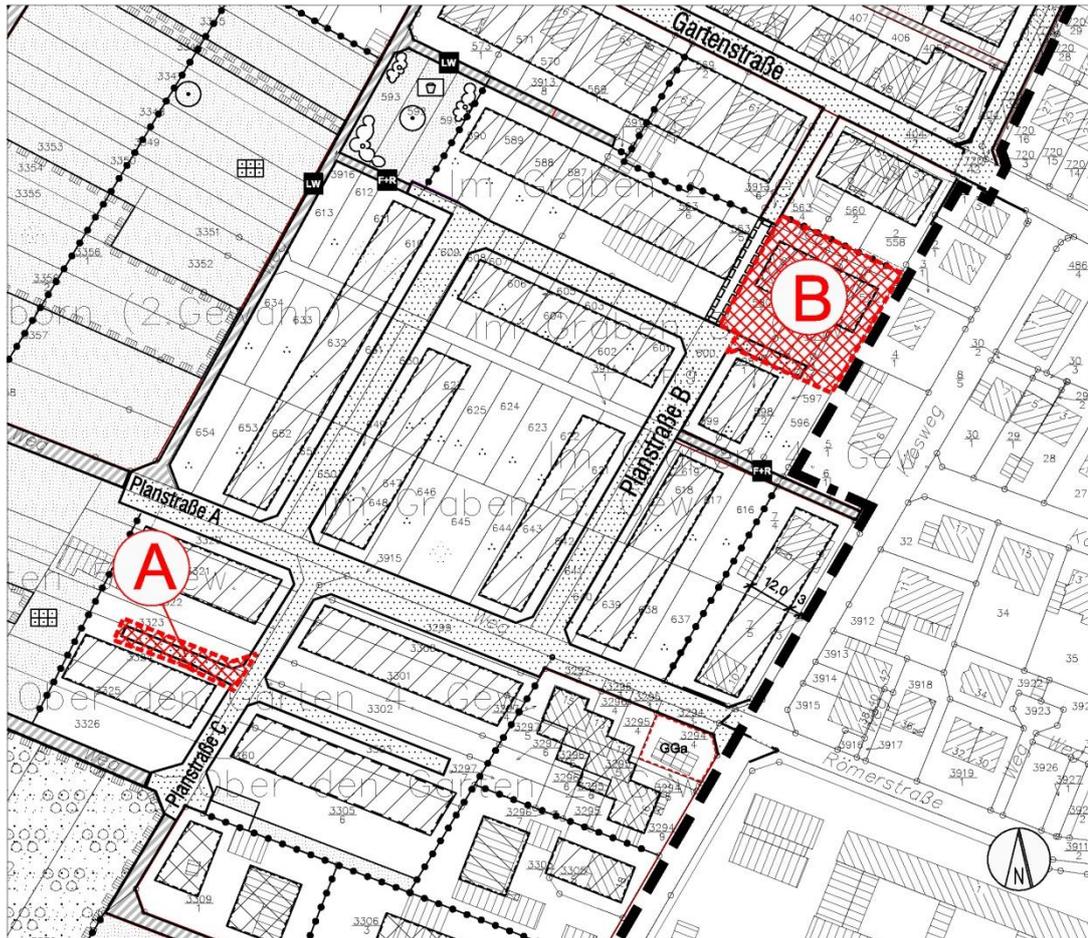
Im Bereich des nördlichen Baufensters östlich der Ringerschließung Planstraße B soll ein Teil der bisher mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Das Baufenster der nördlich angrenzenden Baugrundstücke soll um 1,5 m nach Norden vergrößert werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der vereinfachten Änderung betrifft Teilbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 201. In der folgenden Abbildung sind die Teilbereiche A und B in ihrer Lage gekennzeichnet.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 201, ohne Maßstab



Teilbereich A

Westlich der Planstraße C

Gemarkung Stierstadt, Flur 32, Flurstück 3323, Teile des Flurstücks 3324

Der Änderungsbereich Teilbereich A umfasst eine Fläche von ca. 114 m².

Teilbereich B

Östlich der Ringstraße Planstraße B im Bereich des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts
Gemarkung Stierstadt, Flur 9, Flurstücke 599, 598/1, 598/2, 597 und 596 sowie Flurstücke 3/1, 577/1, 577/2, 578, 579 und 580/1 nördlich angrenzend an Geh-, Fahr- und Leistungsrecht.

Der Änderungsbereich Teilbereich B umfasst eine Fläche von ca. 1.300 m².

3 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Am 15.07.1998 hat der Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus) den Beschluss zur Einleitung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 201 "Landschaftspark Borngrund" in Stierstadt gefasst.

Am 26.03.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 18.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorliegende Planänderung soll gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. § 13 BauGB lässt die Änderung eines in Kraft getretenen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren zu, wenn die nach § 13 Abs. 1 BauGB bestimmten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt sein.
Hierbei ist von Bedeutung, ob es sich um eine wesentliche oder eine unwesentliche Änderung handelt. Die jetzt als Straßenverkehrsfläche festzusetzenden Flächen waren bereits zuvor als befestigte Erschließungswege notwendig. Bei den geplanten Änderungen wird jeweils die Art der baulichen Nutzung nicht verändert. Die Vergrößerung der Baufenster und damit die Änderung einer überbaubaren Fläche beeinträchtigt die vorgesehene Art der Nutzung nicht. Die Grundkonzeption und somit die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen. Auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist bei Vergrößerung der Baufenster nicht betroffen. In Kapitel 4 werden die Änderungen im Einzelnen erläutert.
- Es dürfen keine Vorhaben betroffen werden, bei denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist.
Dies ist bei den vorgesehenen Änderungen nicht der Fall.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter gegeben sein (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).
Eine solche Beeinträchtigung liegt bei den vorgesehenen Änderungen nicht vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann bei Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren von Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanz abgesehen werden. Hiervon wird bei dieser Änderung Gebrauch gemacht.

Der Beschluss des Verfahrens zur 1. Teiländerung für den Bebauungsplan Nr. 201 „Landschaftspark Borngrund“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) in der Sitzung am 08.10.2015 gefasst.

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB mit überschaubaren Teiländerungen handelt, wurde von der Möglichkeit der eingeschränkten Beteiligung Gebrauch gemacht. Nach § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit (Grundstückseigentümer in den Änderungsbereichen und an die Änderungsbereiche angrenzende Nachbarn) mit Schreiben vom 09.10.2015 innerhalb einer Frist bis zum 30.10.2015 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurde auch den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.10.2015 innerhalb einer Frist bis zum 30.10.2015 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss des Verfahrens zur 1. Teiländerung für den Bebauungsplan Nr. 201 „Landschaftspark Borngrund“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) in der Sitzung am 17.12.2015 gefasst.

4 Inhalte der Planänderung

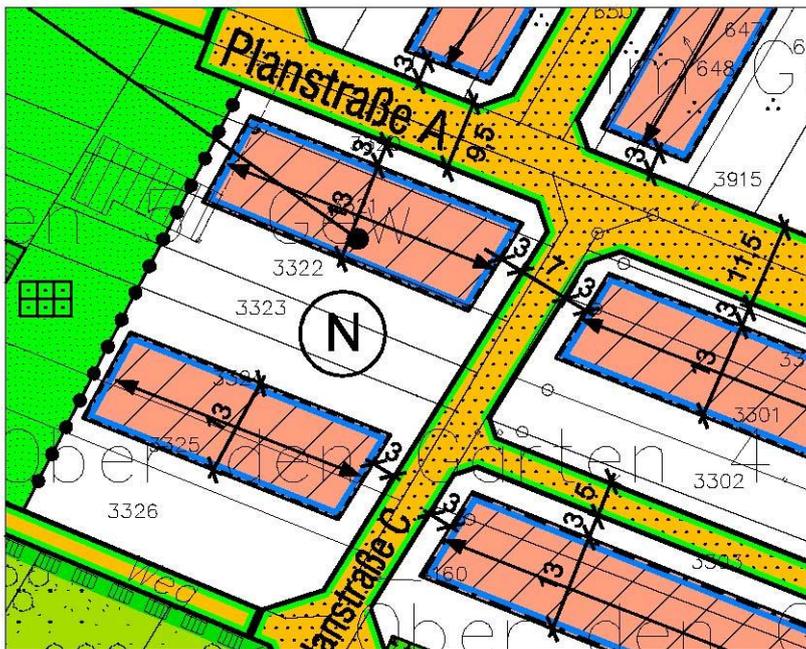
Hintergrund

Im Rahmen der Vorbereitung des Umlegungsverfahrens, das zur Neuordnung der Grundstücke in Teilbereichen des Bebauungsplans Nr. 201 „Landschaftspark Borngrund“ notwendig ist, wurden von Seiten der Umlegungsstelle Zuteilungsentwürfe erarbeitet und mit den beteiligten Grundstückseigentümern erörtert.

Bei der aktuellen Fortführung der umfangreichen Erörterungsgespräche mit den Umlegungsbeteiligten haben sich mittlerweile Änderungen ergeben. Diese Änderungen betreffen die planungsrechtliche Festsetzung von Zufahrtsmöglichkeiten für Hinterliegergrundstücke innerhalb von zwei Bereichen des Neubaugebiets als öffentliche Verkehrsfläche sowie die Veränderung eines Baufensters. Mit der Planänderung werden die Voraussetzung für eine geänderte Erschließung geschaffen und gleichzeitig eine Zuteilung der erschlossenen Grundstücke im laufenden Umlegungsverfahren ermöglicht. Außerdem werden somit die betroffenen Grundstücksbereiche mit den sonstigen Grundstücken, die an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, gleich behandelt.

Erläuterungen zu Teilbereich A: Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche

Bisherige Festsetzung Planzeichnung:



Geänderte Festsetzung Planzeichnung

Geänderte Festsetzung Planzeichnung



Im Bereich des nördlichen Baufensters östlich der Ringerschließung Planstraße B soll ein Teil der bisher mit einem Geh-, Fahrrecht Flurstücke 599, 598/1, 598/2, 597 und 596 – Flur 9, Gemarkung Stierstadt zugunsten der nördlich angrenzenden Baugrundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberursel (Taunus) und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzte Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die zusätzliche Verkehrsfläche umfasst ca. 83 m². Die Festsetzung 11.10 zu privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen: „Die Straßen B und C sind zur Herabsetzung des Abflussbeiwertes zu pflastern“, ist auch auf den Stichweg anzuwenden.

Außerdem soll das Baufenster entsprechend der westlich gelegenen Grundstücke von 12 auf 13,50 m vergrößert werden. Die GRZ beträgt weiterhin 0,25, (bei Grundstücken kleiner 300 m² 0,3). D. h. es können insgesamt keine größeren Gebäude als bisher vorgesehen entstehen, nur die Lage der Gebäude ist variabler. Dies wurde aufgrund der Ausrichtung der Grundstücke mit der Erschließung von Süden bereits im westlich angrenzenden Bereich vorgesehen. Auch den zukünftigen Bauherren im Änderungsteilbereich B soll ermöglicht werden, einen möglichst optimierten Südgarten zu realisieren und den Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zu minimieren. Bei der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplanverfahren wurde gemäß Umweltbericht der Eingriff regelmäßig über die GRZ berechnet, d.h. die Veränderung hat keine Auswirkungen auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Die Vergrößerung beeinträchtigt die vorgesehene Art der Nutzung „Reines Wohngebiet“ nicht. Für die Nachbargrundstücke tritt durch die Veränderung keine erhebliche Benachteiligung ein, weil die Grundkonzeption der Planung nicht berührt wird.

Erläuterung der Auswirkung auf Textfestsetzungen

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte – § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung 6.2 „Die Flurstücke 599, 598/1, 598/2, 597 und 596 – Flur 9, Gemarkung Stierstadt – werden mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der nördlich angrenzenden Baugrundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Oberursel (Taunus) und der Ver- und Entsorgungsträger belastet.“ kann entfallen, da die genannten Rechte im Bereich der Verkehrsfläche zulässig sind.

Kostenerstattungssatzung (Teil E der Textfestsetzung)

Die Änderung der Teilbereiche A und B hat Auswirkungen in Bezug auf die Kostenerstattungssatzung in den Textfestsetzungen, da sich der Anteil der

Eingriffe durch Erschließung im Vergleich zu Eingriffen für Wohngebiete erhöht.

In dem Bebauungsplan werden die Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Satzung des Bebauungsplans erhoben. Es werden Zuordnungsfestsetzungen für Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB getroffen.

Durch die Veränderung der Festsetzung der Verkehrsfläche in den Teilbereichen A und B ergibt sich eine Erhöhung der Fläche für Eingriffe der Erschließung von 197 m².

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den im Rahmen der Bebauung bzw. Erschließung verursachten Eingriffen als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 18 BNatSchG wie folgt zugeordnet.

- 44,4 % (vorher 45,2 %) für Eingriffe im Wohngebiet WR
- 9,5 % (vorher 9,7 %) für Eingriffe im Wohngebiet WA
- 46,1 % (vorher 45,1 %) für Eingriffe der Erschließung

Die Inhalte der Ausgleichsmaßnahmen bleiben davon unberührt.

Alle weiteren Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans gelten - auch in den von der Änderung betroffenen Teilbereichen - weiterhin unberührt.

5 Zeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Planzeichenverordnung

-  Wohnbauflächen
-  nicht überbaubare Flächen
-  Neubaubereich "im Graben"
-  Mischgebiete
-  Verkehrsflächen
-  Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Fuß- und Radweg
-  landwirtschaftlicher Weg
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Darstellung schmal)
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (Darstellung breit)
-  Leitungsrecht
-  Kleingärten
-  öffentliche Grünflächen / Spielplatz
-  Grünflächen
-  Streuobstwiesen
-  Acker / Flächen für Landwirtschaft
-  Baum, Gebüsch / Gehölz zu erhalten
-  geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Bezeichnung der Fläche gemäß Textfestsetzung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art d. b. Nutzung	Zahl d. Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ*	GFZ*
Dachneigung max.	Bauweise
WE, max.*	FH*

* siehe zusätzliche textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- z. B. 0,3 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
siehe zusätzliche textliche Festsetzungen
- z. B. 0,6 Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
siehe zusätzliche textliche Festsetzungen
- II Maximal zulässige Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
siehe zusätzliche textliche Festsetzungen
- WE, max Maximale Anzahl der Wohneinheiten, siehe textliche Festsetzungen
- TH / FH, max. Maximale Trauf- und Firsthöhe, siehe textliche Festsetzungen

Baugrenze, Bauweise gem. § 9 (1) BauGB

- O offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 BauNVO zulässig
- E Nur Einzelhäuser gem. § 22 BauNVO zulässig
- D Nur Doppelhäuser gem. § 22 BauNVO zulässig
- H Nur Hausgruppen gem. § 22 BauNVO zulässig
-  Baugrenze gem. § 23 BauNVO
-  Firstrichtung

Oberursel (Taunus), den 21.01.2016

Christof Fink
Erster Stadtrat