



**Bebauungsplan Nr. 218 A**  
**„Altkönigstraße / Steinmühlenweg /**  
**Else-Kröner-Straße“**

**Begründung**  
**■ 16. Juni 2014**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1: Städtebauliche Planung .....</b>	<b>3</b>
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung .....	3
2 Räumliche Lage des Plangebiets .....	4
3 Ziele der Raumordnung, Landes-, Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Bebauungspläne.....	5
4 Wesentliche Merkmale der Planung .....	10
4.1 Entwicklung des Planungskonzepts .....	10
4.2 Bauungsstruktur.....	12
4.3 Erschließung .....	12
4.4 Landschaft, Grünordnung .....	14
5 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	15
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3 Höhe der Gebäude .....	17
5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	19
5.5 Verkehrsflächen.....	20
5.6 Stellplätze und Garagen .....	21
5.7 Technische Infrastruktur .....	21
5.8 Grünordnerische Festsetzungen .....	22
5.9 Örtliche Bauvorschriften .....	23
<b>Teil 2: Umweltplanung .....</b>	<b>25</b>
1 Umweltschutzgüter.....	25
1.1 Methodik .....	25
1.2 Bestandsaufnahme der naturräumlichen Situation .....	26
1.3 Auswirkungen des Planungsvorhabens .....	32
2 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen .....	33
<b>Teil 3: Planverwirklichung .....</b>	<b>34</b>
1 Eigentumsituation und Bodenordnung .....	34
2 Finanzielle Auswirkungen.....	34
<b>Teil 4: Allgemeines, Verfahren .....</b>	<b>35</b>
1 Verfahren .....	35
2 Städtebauliche Kennzahlen.....	35
3 Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Satzungen .....	37

## **Teil 1: Städtebauliche Planung**

### **1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung**

Das Gebiet zwischen Altkönigstraße und Sandweg / Steinmühlenweg, bestehend aus den Flächen des ehemaligen Schwimmbadparkplatzes und des Sportplatzes an der Altkönigstraße, soll städtebaulich neu geordnet und als hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden. Vorbereitend begann im Sommer 2007 ein städtebaulicher Entwurfsprozess, in den mehrere Architektur- und Planungsbüros eingebunden wurden, um deren Ideen und Fachkenntnisse kooperativ einzubinden und zu nutzen. Nach verschiedenen Fortschreibungen der Planung beschloss die Stadtverordnetenversammlung am 02.09.2010 das städtebauliche Rahmenkonzept und beauftragte den Magistrat, zu dessen Realisierung ein Bebauungsplan-Verfahren einzuleiten und durchzuführen. Im Frühjahr / Sommer des Jahres 2011 änderte sich die Zielsetzung für den Sportplatz an der Altkönigstraße, so dass zunächst der Bebauungsplan Nr. 218 für die Flächen des ehemaligen Schwimmbadparkplatzes aufgestellt wurde. Der Satzungsbeschluss wurde am 13.09.2012 gefasst. Nach eingehender Bedarfsermittlung und Prüfung des Sachverhalts hat sich die Stadt Oberursel im Sommer 2013 dazu entschieden, auch die Fläche des Sportplatzes als Wohnbauland zu entwickeln. Dementsprechend wird nun der Bebauungsplan 218 A „Altkönigstraße / Steinmühlenweg / Else-Kröner-Straße“ im unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218 aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen der Stadt Oberursel zu sichern, und schafft hierfür die planungsrechtliche Grundlage. Neben den originär städtebaulichen Inhalten werden alle relevanten Umweltbelange im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt.

Wesentliche Ziele der Bauleitplanung sind, ein attraktives, durchgrüntes Wohnquartier nahe der Oberurseler Altstadt zu etablieren, mit einer qualitätvollen Gestaltung. In Abgrenzung zu hoch verdichteten Reihenhausbereichen soll die Baudichte limitiert werden. Das städtebauliche Erscheinungsbild soll Rücksicht auf die Nachbarschaft nehmen und das Wohngebiet trotz Eigenständigkeit in die Umgebung einbinden. Besonderer Wert wird auf die Sicherung der wertvollen Grünstrukturen im nördlichen Plangebiet sowie die Erhaltung der Böschung zum Mühlgraben im Osten gelegt. Der Geländeverlauf soll durch eine Annäherung an die ursprüngliche Geländeform standortgerecht entwickelt werden. Im Bereich der Erschließung stehen Gesichtspunkte der Verkehrssicherheit und eines angemessenen Parkraumangebots auch für Besucher im Vordergrund.

## 2 Räumliche Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtkerns von Oberursel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt (siehe Darstellung unten):

- Im Nordwesten durch den angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218 „Altkönigstraße / Steinmühlenweg“,
- im Nordosten durch Gärten und Wald am Steinmühlenweg,
- im Osten durch den Mühlgraben und die dahinter liegenden so genannten Portwiesen sowie
- im Süden und Südwesten durch die Altkönigstraße und das südlich davon liegende Wohngebiet.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt rund 2,1 ha und umfasst die Flurstücke 6112/3 (teilweise) und 6121/1 (teilw.) der Flur 78 sowie die Flurstücke 6149 (teilw.), 6150 (teilw.), 8879/2 (teilweise) und 8880/1 (teilweise) der Flur 79, Gemarkung „Oberursel“.



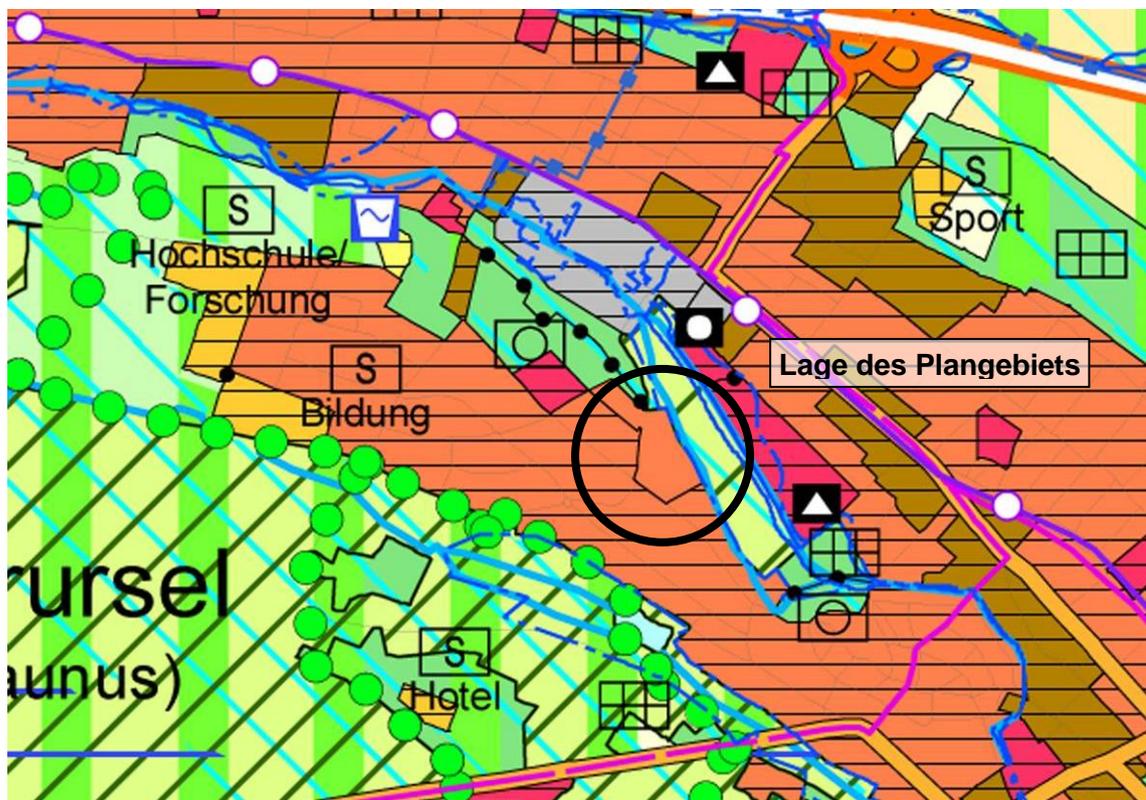
### 3 Ziele der Raumordnung, Landes-, Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Bebauungspläne

Oberursel liegt geografisch nördlich der Stadt Frankfurt (Main) am Taunusrand und damit im Ballungsraum Frankfurt (Main) / Rhein-Main und im Planungsraum Südhessen.

#### Regionaler Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Für den Ballungsraum Frankfurt (Main) / Rhein-Main übernimmt der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) zugleich die Funktion des Regionalplans und eines gemeinsamen Flächennutzungsplans. Demnach ist Oberursel ein Mittelzentrum im Verdichtungsraum und liegt zwischen Bad Homburg und Frankfurt (Main) an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt (Main) - Bad Homburg - Ussingen. Oberursel ist über den Autobahnzubringer der A 661 an die Autobahn A 5 angebunden. Im Netz des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt Oberursel an der S-Bahn-Strecke Frankfurt (Main) – Bad Homburg – Friedberg, an der Taunusbahn sowie an der U-/Stadtbahnlinie U3 Frankfurt (Main) – Hohemark.

In der Hauptkarte des RegFNP 2010 ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.



Für die an das Plangebiet angrenzenden Flächen bestehen folgende Ausweisungen: Bestehende bzw. geplante Wohnbaufläche westlich des Plangebiets, Grünfläche für die nördlich angrenzenden Flächen und bestehende Wohnbaufläche für die Siedlungsflächen an der Altkönigstraße südlich und südwestlich angrenzend. Die nordöstlich des Plangebiets liegenden sogenannten Portwiesen sind der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorbehalten. Der Bereich ist zusätzlich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Zudem liegen die angrenzenden Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Dementsprechend sind im Landschaftsplan UVF von 2000 in der Entwicklungskarte ein Teilbereich des Schwimmbadgeländes und des Sportplatzes im Südosten als aus klimatischen Gründen freizuhaltende Fläche dargestellt. Ein weiteres Ziel des Landschaftsplans ist die Entwicklung des Sandwegs als Regionalpark-Anbindung. Oberursel liegt zudem im Naturpark Hochtaunus. In der Nähe des Plangebiets liegt außerdem das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 5717-304 „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“. Der Oberurseler Stadtwald ist Vorranggebiet des Regionalen Grünzugs sowie Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

### **Begründung zur Siedlungsdichte, vorhandene Bebauungspläne**

Der RegFNP 2010 gibt eine Untergrenze der Siedlungsdichte von 35 Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland (WE/ha BBL) für vergleichbare Standorte an. Ausnahmen zur Unterschreitung der unteren Grenze sind möglich, wenn es die Eigenart eines Ortsteils erfordert, oder topographische, ökologische oder klimatologische Besonderheiten vorliegen. Im Bereich des Steinmühlenwegs muss aus den folgenden Gründen von dieser Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden.

Das Plangebiet und die umgebende Bebauung kann durch örtliche Gegebenheiten als Ortsteil abgegrenzt und charakterisiert werden. Folgende topographische Gegebenheiten prägen den Standort: im Nordosten die Urselbachau als zusammenhängender Grünzug von der Bleiche / Altstadt bis zum Rolls Royce-Gelände / Borkenberg mit zwei Gewässern (Urselbach und Werkgraben (Mühlgraben)), im Südosten schließt sich die Altstadt an. Im Südwesten grenzen ausgedehnte Siedlungsflächen an, die bis zum Naherholungsgebiet Maasgrund hinabreichen. Damit liegt der Standort auf einem Höhenrücken im Übergangsbereich des bebauten Siedlungszusammenhangs zum Naturraum.

Folgerichtiges Ergebnis des eingangs erwähnten städtebaulichen Entwurfsprozesses mit verschiedenen Architektur- und Planungsbüros war, das neue Baugebiet intensiv mit dem Naturraum zu verzahnen, auf die Besonderheiten des Bauens am Siedlungsrand einzugehen, nicht zuletzt auch die wertvollen Baumbestände in den Randbereichen zu erhalten und zu schützen. Damit ist ein bewusster Verzicht auf die maximal mögliche Ausnutzung des Baulands verbunden, zugunsten der Freiraumstrukturen und des Artenschutzes.

Die umgebende Bebauung setzt sich überwiegend aus Einzelhäusern, aber auch Doppelhäusern zusammen. Charakteristisch ist eine offene, aufgelockerte Bebauung mit teilweise großen Gärten und großzügig angelegten Vorgärten. In städtebaulich abgrenzbaren Teilbereichen sind Mehrfamilienhäuser eingestreut – Altkönigstraße und Altenhöfer Platz. Im Anschluss wird die bauliche Umgebung, die im Geltungsbereich von vier Bebauungsplänen liegt, nach Plangebietern gegliedert und anhand der Festsetzungen und des Gebietscharakters näher beschrieben.

#### *Bebauungsplan Nr. 19 „Neufeld“ (1983)*

Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR) mit Einzel- und Doppelhäusern;
- max. 2 WE je Wohngebäude;
- 2 Vollgeschosse bzw. 1 Vollgeschoss im Altenhöfer Weg;
- GRZ 0,25 bis 0,3 und GFZ 0,4 bis 0,6 (BauNVO von 1977, d.h. GFZ einschl. Aufenthaltsräume in Dach- und Kellergeschossen gem. § 20 Abs. 2 BauNVO 1977).

Mindest- oder Maximalbaugrundstücksgößen sind im Bebauungsplan Nr. 19 nicht festgesetzt worden.

Gebietscharakter:

Durch seine Lage am Stadtrand und am Rande der Naherholungsgebiete Maasgrund und Stadtwald besitzt das Gebiet einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Grundgedanke ist es, eine dem Gebietscharakter entsprechende aufgelockerte Bebauung sicherzustellen.

#### *Bebauungsplan Nr. 52 „Altkönigstraße/ Schillerstraße“ (1998)*

Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) beidseits im unteren Bereich der Altkönigstraße mit Einzel- und Doppelhäusern;
- 2 Vollgeschosse bzw. 3 Vollgeschosse (betr. Grundstück Altenhöfer Weg 12) bzw. 1 Vollgeschoss (betr. Grundstücke Altenhöfer Weg 16-24 – nur in diesem Bereich ist eine beidseitige Bebauung des Altenhöfer Wegs zulässig);
- GRZ 0,1 bis 0,3, GFZ 0,1 bis 0,7 (nur Vollgeschosse).

Die GRZ und GFZ von 0,1 betrifft nur ein Grundstück (Schillerstraße 11) zwischen Altkönigstraße und Schillerstraße in mittlerer Baureihe.

Gebietscharakter:

- Planungsziel 1975: ein- und zwei geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser;
- Planungsziel 1997/98: Erhaltung des Ortscharakters sowie Entwicklung in der vorhandenen baulichen Maßstäblichkeit und der Grünflächen. Zurücknahme des Maßes der baulichen Nutzung, veranlasst durch die Änderung der BauNVO 1990 (Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung nur noch in den Vollgeschossen, dadurch indirekt Erhöhung der Siedlungsdichte). Max. 3 WE für Einzelhäuser und 2 WE je Doppelhaushälfte, für ein städtebaulich klar abgrenzbares Teilgebiet ist eine max. Zahl von 6 WE zugelassen worden.

- Die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten wurde auf den Bestand ausgerichtet. Eine weitere Verdichtung durch Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten sollte vermieden werden. Zudem erfolgten Differenzierungen der Anzahl an Wohneinheiten nach den Bautypen Einzel- und Doppelhaus.
- Begründung 1997/98: Das Planungsgebiet ist in seinen Innenbereichen von teilweise parkartigen großen Gärten geprägt, die zum Teil in den 20-er Jahren zusammen mit villenartigen Wohnhäusern entstanden sind. In den Gärten sind Kastanien, Linden, Akazien und verschiedene Koniferenarten sowie eine große Anzahl an Obstbäumen zu finden; hinzu kommen großzügig angelegte Vorgärten, die in ihrem Verhältnis von Bebauung und Freiflächen den Charakter des Wohngebiets prägen.

#### *Bebauungsplan Nr. 52 „Altkönigstraße/ Schillerstraße“ (1975)*

##### Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR) mit Einzel- und Doppelhäusern;
- 2 Vollgeschosse bzw. 3 Vollgeschosse für die Grundstücke Altkönigstraße 73-77 und 86;
- GRZ 0,1 und GFZ 0,3 (2 Vollgeschosse) bis 0,8 (3 Vollgeschosse).  
Die GRZ von 0,1 betrifft die Grundstücke Altkönigstraße 52-60: die überbaubare Fläche (2 Vollgeschosse, GFZ 0,3) ist nur entlang der Altkönigstraße ausgewiesen, im rückwärtigen Bereich (Garten in Richtung Südwesten/ Schillerstraße) besteht ein großer Garten. Dieser sollte im Rahmen der Änderung des B-Plans als private Grünfläche ausgewiesen werden. Auf den Grundstücken bestehen derzeit nur 2 Gebäude (beide Gebäude sind als Kulturdenkmäler in der Denkmaltopographie eingetragen).
- Keine Festlegung der Anzahl der Wohneinheiten.

##### Gebietscharakter:

- Planungsziel 1975: ein- und zwei geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser.

#### *Bebauungsplan Nr. 218 „Altkönigstraße/ Steinmühlenweg“ (2012)*

##### Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) beidseits der inneren Erschließungsstraße mit Einzel- und Doppelhäusern;
- 2 Vollgeschosse;
- max. 2 WE je Wohngebäude;
- GRZ 0,25 bis 0,3, GFZ 0,5 bis 0,6 (nur Vollgeschosse).

##### Gebietscharakter:

Mit dieser Planung hat die Stadt Oberursel das Ziel verfolgt, ein attraktives, durchgrüntes Wohnquartier nahe der Oberurseler Altstadt zu etablieren, mit einer qualitätvollen und Identität stiftenden Gestaltung. In Abgrenzung zu hoch verdichteten Reihenhausgebieten wird die Baudichte limitiert. Das städtebauliche Erscheinungsbild soll Rücksicht auf die Nachbarschaft nehmen und das Wohngebiet trotz Eigenständigkeit in die

Umgebung einbinden. Der Geländeverlauf wird durch eine Annäherung an die ursprüngliche Geländeform standortgerecht entwickelt.

Ausgehend von den oben beschriebenen Bestandsstrukturen und den darauf abgestimmten städtebaulichen Zielen hat die Stadt Oberursel im Rahmen ihrer Planungshoheit entschieden, im Plangebiet vorrangig Einzelhäuser auszuweisen (ca. 57 % des Bruttobaulands), und Geschosswohnungen in Form von Stadtvillen auf einen untergeordneten Flächenanteil (ca. 17 % des Bruttobaulands) zu beschränken.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts trifft der Bebauungsplan differenzierte Regelungen, u.a. mit der Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten in freistehenden Einzelhäusern und höchstens 3 Wohneinheiten in den Villen. Diese Limitierung ist erforderlich, um städtebauliche Spannungen mit der Nachbarschaft zu vermeiden und das Neubaugebiet bestmöglich in die vorhandenen Strukturen einzubinden.

Ausgehend von dem Erschließungs- und Baukonzept, das mit der Festsetzung von Verkehrsflächen, Gebäudelänge und überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend fixiert wird, und der Annahme einer durchschnittlichen Parzellengröße der Einzelhausgrundstücke von knapp unter 600 m<sup>2</sup> errechnet sich eine mögliche Siedlungsdichte von rund 26 Wohneinheiten je ha BBL. Überschlägige Berechnungen haben ergeben, dass eine Siedlungsdichte von 35 WE/ha BBL mit überwiegender Einzelhausbebauung definitiv nicht erreicht werden kann, auch nicht im Falle deutlich kleinerer als hier angegebener Parzellen.

Hier ist der Hinweis angebracht, dass die vergleichbare Siedlungsdichte im direkt angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 218 „Altkönigstraße / Steinmühlengeweg“ verschiedentlich als zu hoch empfunden wird, wie Meinungsäußerungen innerhalb und außerhalb formaler Beteiligungsverfahren zeigen. Dieser Auffassung, die möglicherweise auch durch die noch laufende Bautätigkeit beeinflusst wird, schließt sich der Plangeber nicht an.

Im Vergleich zur städtebaulichen Struktur des Ortsteils insgesamt, die wesentlich durch bestehende Bebauung geprägt wird, liegt die Siedlungsdichte etwas höher, stellt jedoch in der Gesamtbetrachtung einen Ausgleich der verschiedensten Belange und Erwartungen dar, die auf den Standort gerichtet sind.

Insgesamt befindet sich das Planungsvorhaben in Übereinstimmung mit den Zielen und Anforderungen der übergeordneten Planungsebenen.

### **Leitbild der Stadt Oberursel**

Für die angrenzenden Flächen des ehemaligen Schwimmbadparkplatzes hat die Stadt den Bebauungsplan Nr. 218 aufgestellt, um das Baurecht für die Entwicklung als Wohnbauland zu schaffen. Der Satzungsbeschluss wurde am 13.09.2012 gefasst.

Das Leitbild der Stadt Oberursel stammt aus dem Jahr 2008 und formuliert sieben Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde:

- Oberursel - Stadt der Lebensqualität
- Oberursel - Stadt der Menschen
- Oberursel - Stadt der Wirtschaft
- Oberursel - Stadt der Nachhaltigkeit
- Oberursel - Stadt im Grünen
- Oberursel - Stadt der Kultur, des Sports und der Freizeit
- Oberursel - Stadt des bürgerschaftlichen Engagements

Jede dieser Leitlinien wird durch verschiedene Leitgedanken konkretisiert, aus denen im weiteren Leitbildprozess Kernprojekte mit den zugehörigen Maßnahmen entwickelt werden sollen. Nachfolgend wird kurz beschrieben, unter welchen Aspekten die vorliegende Planung den Inhalten des Leitbilds entspricht:

Im Mittelpunkt des Planungskonzeptes steht die Schaffung eines hochwertigen Wohnstandortes, so dass dem als Leitgedanke formulierten Ziel der Weiterentwicklung einer guten Lebens- und Wohnqualität in Verbindung mit einer hohen städtebaulichen Qualität Rechnung getragen wird (Leitlinie: Stadt der Lebensqualität). Mit der Umwandlung der vollversiegelten Flächen des alten Schwimmbadparkplatzes in ein durchgrüntes Wohngebiet kann der zusätzliche Flächenverbrauch im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung deutlich reduziert werden (Leitlinie: Stadt der Nachhaltigkeit). Zudem fördert die Etablierung eines Nahwärmenetzes im Zusammenhang mit dem Blockheizkraftwerk im Frei- und Hallenbad den nachhaltigen Umgang mit natürlichen Ressourcen (Leitbild: Stadt im Grünen).

## **4 Wesentliche Merkmale der Planung**

### **4.1 Entwicklung des Planungskonzeptes**

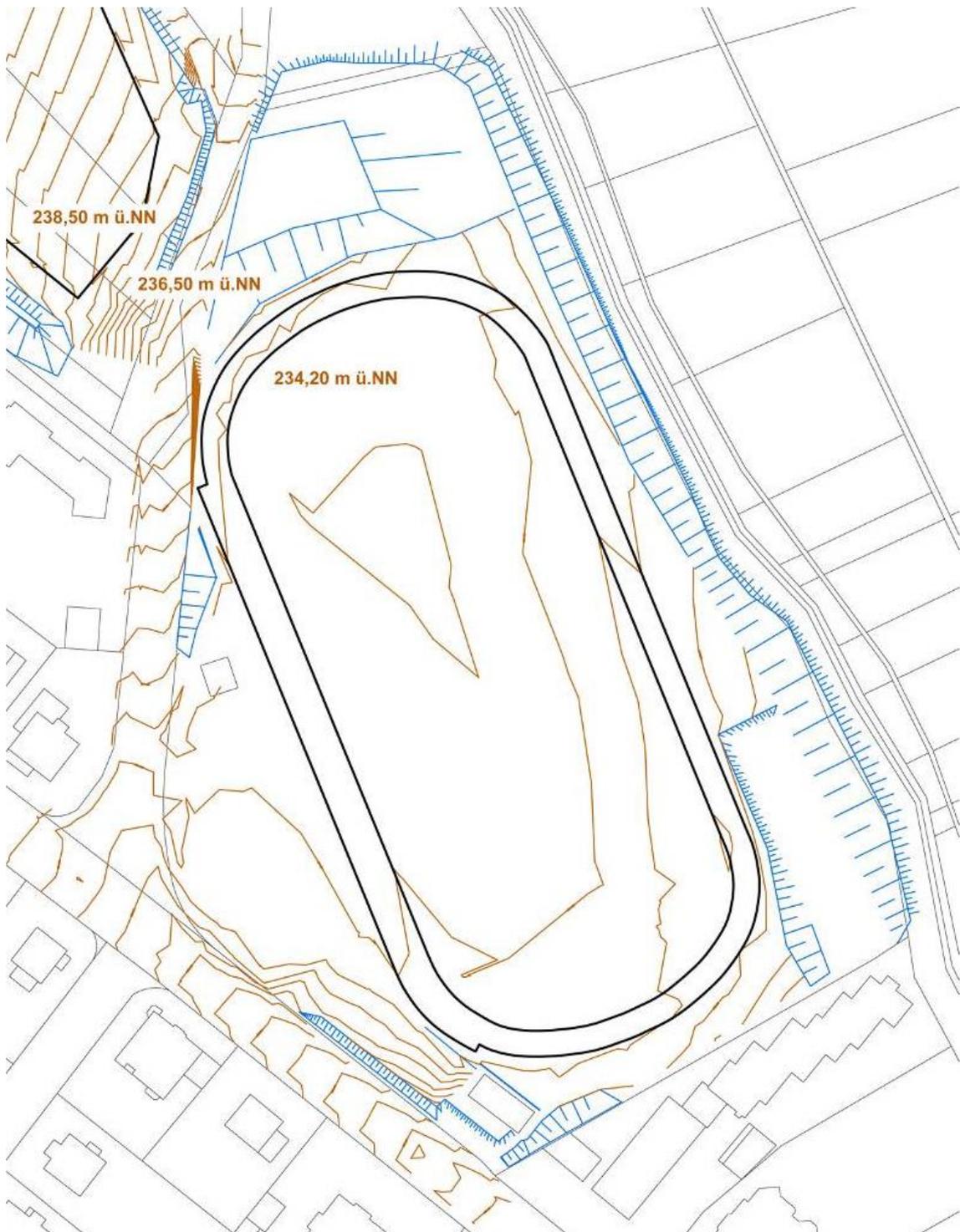
Das städtebauliche Konzept als Grundlage des Bebauungsplans wurde zunächst für den ehemaligen Schwimmbadparkplatz und den Sportplatz im Zusammenhang in einem mehrstufigen Entwurfsprozess unter Beteiligung verschiedener Architekturbüros entwickelt. Grundlage bildeten dabei verschiedene zu beachtende Leitlinien:

Im Bereich Städtebau war die Berücksichtigung des Schwimmbadgeländes mit dem zugehörigen Besucherparkplatz ein wichtiger Teilaspekt. Zudem gab es hinsichtlich der Gebäudeformen die Vorgabe, ausschließlich Stadtvillen, freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser vorzusehen, wobei der Schwerpunkt im Bereich freistehender Einfamilienhäuser lag. Sowohl die Höhenentwicklung der Gebäude als auch die Parzellengrößen sollten sich weitestgehend an der umgebenden Bebauung orientieren.

Weiteres Augenmerk verlangte die Topographie des Geländes. Die Karte auf der nächsten Seite zeigt, dass innerhalb des Geländes starke Höhensprünge vorhanden sind. Dabei liegt der Sportplatz, der im nördlichen Bereich in den Hang eingegraben ist und am südlichen Rand seinerzeit aufgeschüttet worden ist, ca. 2 m tiefer als der Steinmühlenweg. Am östlichen Gebietsrand fällt eine Böschung steil zum Mühlgraben

hin ab. Die auf der Böschung vorhandenen Gehölzstreifen sollten ebenfalls in die Entwurfsplanung aufgenommen werden.

Hinsichtlich der Verkehrserschließung sollten vor allem Schleichverkehre durch das Gebiet und Besucherverkehr von Seiten des Schwimmbads ausgeschlossen werden, um die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm so gering wie möglich zu halten.



Nach ausführlicher Diskussion der verschiedenen Entwurfsergebnisse stammt die ausgewählte städtebauliche Grundidee vom Architekturbüro MOW Architekten. Ausschlaggebend dafür war ein klares und einprägsames Konzept mit eigenständiger Identität und weitestgehender Umsetzung der vorgegebenen Leitlinien. Das städtebauliche Grundkonzept wurde anschließend von dem Planungsbüro Stadt.Quartier in enger Zusammenarbeit mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung der Stadt Oberursel fortgeschrieben, verändert und verfeinert. Aufgrund der zeitweise geänderten Zielsetzung für den Sportplatz an der Altkönigstraße wurde der Bebauungsplan für den Bereich des ehemaligen Schwimmbadparkplatzes bereits am 13.09.2012 als Satzung beschlossen. Nach ausführlicher Prüfung des Sachverhaltes hat die Stadt Oberursel nun beschlossen, auch das Gelände des Sportplatzes als Wohnbauland zu entwickeln. Entsprechend wurde der städtebauliche Entwurf nochmals überarbeitet, wobei die oben genannten Rahmenbedingungen grundsätzlich weiterhin Gültigkeit besitzen.

## **4.2    Bebauungsstruktur**

Der städtebauliche Entwurf sieht in seiner aktuellen Version überwiegend freistehende Einzelhäuser in lockerer Anordnung vor (siehe Abbildung auf der nächsten Seite). Lediglich an der Altkönigstraße sind vier Stadtvillen mit jeweils drei Wohneinheiten und großzügigen Wohnungszuschnitten geplant. Die Anordnung der Einzelhäuser ist so gewählt, dass möglichst vorteilhaft nutzbare Gartenbereiche in südwestlicher, südlicher und südöstlicher Ausrichtung entstehen.

## **4.3    Erschließung**

Der Steinmühlenweg bindet das Neubaugebiet an das weitere Straßennetz an. Im Zuge des Ausbaus des Plangebiets im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet auf dem ehemaligen Schwimmbadparkplatz wird der Knotenpunkt Steinmühlenweg / Altkönigstraße / Altenhöfer Weg neu gestaltet, da die Erschließung des Wohngebiets überwiegend über diesen Kreuzungsbereich abgewickelt wird. Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sind entweder über die vorhandene Achse des Steinmühlenwegs oder die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Stichstraße (Else-Kröner-Straße) angebunden.

Da die von Nordwesten nach Südosten verlaufende Erschließungsachse als in einem Wendekreis mündende Sackgasse angelegt ist, kann eine Belastung in Form von Durchgangsverkehr ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund kann der Wendekreis auch eine Funktion als Aufenthalts- und Spielfläche übernehmen. Entsprechend soll die Else-Kröner-Straße verkehrsberuhigt als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Dabei sollen die Gehwege in den Anliegerstraßen optisch bzw. über eine entsprechende Materialauswahl abgesetzt werden.

Weiterhin ist eine ausreichende Zahl an Besucherparkplätzen straßenbegleitend entlang des Steinmühlenwegs und der Else-Kröner-Straße vorgesehen. Die Anordnung der Parkflächen ist am verfügbaren Flächenangebot orientiert und überwiegend als Längsparker und im nördlichen Bereich der Else-Kröner-Straße als Senkrechtparker

geplant. Im Bereich der Stadtvillen ist eine Tiefgarage vorgesehen, um eine hohe Gestaltungsqualität auch in Bereichen mit höherem Parkraumbedarf zu sichern.



Mittels der Anbindung der Anliegerstraße an die Altkönigstraße über einen Geh- und Radweg am Ende des Kreisverkehrsplatzes und im weiteren Verlauf entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine gute Durchwegung des Plangebiets gesichert.

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers steht als Vorfluter der in unmittelbarer Nähe gelegene Mühlgraben zur Verfügung. Der dafür erforderliche Regenwasserkanal wird zunächst innerhalb des an den Kreisverkehr anschließenden Geh- und Radwegs und anschließend entlang der südlichen Plangebietsgrenze bis an den Vorfluter geführt. Ansonsten darf unterstellt werden, dass die Ver- und Entsorgung des Baugebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikationseinrichtungen unter Anschluss an bestehende Leitungsnetze gewährleistet werden kann.

Die Planung der Verkehrsanlagen und der technischen Infrastruktur erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans, um die bestmögliche Abstimmung der verschiedenen Planwerke zu gewährleisten.

#### **4.4 Landschaft, Grünordnung**

Das Plangebiet grenzt an den ökologisch und für die Naherholung bedeutsamen Talraum des Urselbachs und des Mühlgrabens an. Daher wurde schon in den ersten städtebaulichen Entwürfen die Zielsetzung entwickelt, das neue Wohngebiet sensibel in die landschaftliche Umgebung einzubinden und entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan zu treffen. Als naturschutzfachlich wertvoller, dicht bewachsener Übergang zwischen Stadt- und Landschaftsraum soll die baumbestandene Böschung zwischen Sportplatz und Mühlgraben erhalten bleiben.

Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze soll auf einem bis zu 1,5 m breiten Streifen eine Hecke gepflanzt werden. Dies dient insbesondere zum Schutz der Privatsphäre in der Wohnnachbarschaft. Da die Gestaltung der Bepflanzung im Einzelnen mit den benachbarten Anwohnern abgestimmt werden soll, trifft der Bebauungsplan keine diesbezüglichen Regelungen.

Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch großzügige Vorgärten aus, die von Garagen freigehalten und nur in untergeordnetem Maße versiegelt werden sollen. Da dementsprechend mit einer umfangreichen Begrünung der Grundstücke zum Straßenraum hin zu rechnen ist, wurde auf zusätzliches straßenbegleitendes Grün verzichtet. Dies kommt außerdem einem reduzierten Straßenquerschnitt zugute, da bei Baumpflanzungen gewisse Abstände zu Leitungstrassen einzuhalten sind, die zu einer Aufweitung des Querschnitts und zu mehr versiegelter Fläche führen würden. In den Randbereichen des Wohngebiets werden die bestehenden wertvollen Gehölzbestände erhalten.

## **5 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dabei beruht die Untergliederung in die Teilbaugebiete WA1 und WA2 auf differenzierenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung (s.u.), die sich auf § 16 Abs. 5 BauNVO stützen. Hinsichtlich der Nutzungsart gelten die Festsetzungen für das gesamte Baugebiet.

In Übereinstimmung von tatsächlicher und planungsrechtlicher Situation handelt es sich um ein störungsarmes, aber nicht völlig störungsfreies Wohngebiet mit hoher Wohnqualität. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass im Nordwesten das Gelände des Frei- und Hallenbads liegt. Daraus können randlich Geräuscheinwirkungen auf die geplante und vorhandene Wohnbebauung resultieren. Der unmittelbar angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 218 setzt für seinen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Südlich und westlich des Standortes liegt ebenfalls Wohnbebauung, die der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 52 „Altkönigstraße / Schillerstraße“ überwiegend als Reines Wohngebiet festsetzt. Unter Berücksichtigung dessen ist der Schutzstatus des Wohnquartiers zwischen dem eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und dem eines Reinen Wohngebiets (WR) einzustufen.

Zur Umsetzung des vorgenannten Schutzstatus – WA mit Orientierung in Richtung WR – dient die Modifikation der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

Die der Versorgung des Gebiets dienenden „Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ können nicht zugelassen werden. Derartige Nutzungen sind nicht mit dem Wohnen am Steinmühlenweg verträglich. Hier ist der mit dem Wohnen verbundene Schutzanspruch vor unzumutbaren Störungen in der Nachbarschaft ebenso in die Betrachtung einzustellen wie die besonderen Standortanforderungen der vorgenannten Betriebe und nicht zuletzt der zu- und abfließende Verkehr in Verbindung mit dem hohen Stellplatzbedarf.

Dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen ihres Störgrades ebenfalls nicht zugelassen werden können und somit auf andere Standorte ausweichen müssen, bedarf keiner weiteren Erläuterung.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan Nr. 218 A „Altkönigstraße / Steinmühlenweg / Else-Kröner-Straße“ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z), die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und die Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Höhe der Oberkante (OK)) bestimmt. Damit lässt sich die Baudichte wirkungsvoll auf das gewünschte Maß begrenzen.

**Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Bebauungspläne weisen in ihren Teilbaugebieten Grundflächenzahlen von 0,1 über 0,23 und 0,25 bis zu 0,3 aus. Allerdings ist in den unmittelbar angrenzenden Baugebieten eine GRZ von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt. Nach den Regelbestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO könnte für Reine und Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan gleicht jedoch die neue Planung dem Bestand in der Umgebung hinsichtlich der Dichtewerte an, indem die GRZ für den dichter bebauten Teilbereich mit Villen und Tiefgarage (WA1) auf 0,30 und für das restliche WA2-Gebiet auf 0,25 festgesetzt wird.

Die vorgenannte GRZ drückt aus, wieviel Quadratmeter Grundfläche des Hauptgebäudes je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Stellplätze, Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen auf dem Grundstück werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO getrennt davon behandelt (GRZ II). Der Versiegelungsgrad eines Grundstücks setzt sich im Ergebnis aus der Addition der Grundflächen von Gebäude, Abstellmöglichkeiten für Kfz und sonstigen Nebenanlagen zusammen.

Um das Ausmaß der Überbauung eindeutig zu regeln, macht der Bebauungsplan von der Ermächtigung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch, abweichende bzw. abschließende Regelungen zu treffen. Danach darf die GRZ

- im Teilbaugebiet WA1 bis zu 0,8,
- im Teilbaugebiet WA2 bis zu 0,45

betragen. Die deutlich höhere GRZ II im WA1 ist darin begründet, dass privates Parken in einer Tiefgarage unter den Grundflächen der Wohngebäude und den Hausgärten organisiert werden soll. Der dafür vorgesehene Bereich umfasst einen relativ hohen Flächenanteil des Grundstücks und führt zu einer GRZ von 0,8. Die Bereiche des Gebiets WA2 sind locker bebaut und weisen großzügig geschnittene Grundstücke auf. Eine GRZ von 0,45 ist hier angemessen.

Mit den vorgenannten Werten für die GRZ als Gesamtmaß der Versiegelung, in das alle ober- und unterirdischen befestigten Flächen des Grundstücks eingehen, wird der Überbauungsgrad abschließend festgelegt. Eine ergänzende textliche Festsetzung bestimmt, dass weitere Überschreitungen nicht zulässig sind.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl hat im Bebauungsplan Nr. 218 A lediglich eine klarstellende Funktion und schränkt das zulässige Maß der Nutzung nicht weiter ein. Die GFZ errechnet sich aus den in den Teilbaugebieten jeweils zulässigen Vollgeschossen multipliziert mit der GRZ.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die zulässige Baudichte des neuen Wohnquartiers - ausgedrückt durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl - der niedrigen Baudichte in den angrenzenden Wohngebieten entspricht.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z), Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Die Regelung zur Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan Nr. 218 A von der Lage der Gebäude im Plangebiet abhängig. Im Teilbaugebiet WA1 setzt der Bebauungsplan zugunsten einer einheitlichen Höhenentwicklung und klaren Raumkante entlang der Altkönigstraße zwei Vollgeschosse als zwingend fest. In den übrigen Bereichen des Plangebiets werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

Im Teilbaugebiet WA1 können 3 Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden. Die hier vorgesehenen Stadtvillen sind hinsichtlich ihres Baukörpervolumens etwas großzügiger ausgelegt und können dementsprechend auch eine zusätzliche Wohneinheit fassen. Im Teilbaugebiet WA2 sind höchstens zwei Wohnungen je Gebäude möglich. Diese Beschränkung soll das Einrichten einer Einliegerwohnung ermöglichen, ansonsten aber verhindern, dass Einzelgebäude mit zahlreichen Wohnungen entstehen, die den Bebauungsmaßstab übersteigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse durch eine besondere Regelung ergänzt. Danach darf die Geschossfläche des über dem zweiten Vollgeschoss liegenden Geschosses (Dachgeschosses) höchstens drei Viertel (75 %) der Geschossfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Bei der Flächenermittlung ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude ohne Abzüge zu ermitteln (§ 20 Abs. 3 BauNVO). Es ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert von der „Brutto-Grundfläche“ im Sinne der Hessischen Bauordnung (HBO) abweichen kann.

Mit der Festsetzung wird erreicht, dass die Baumasse im Dachraum bei höheren Gebäuden, wie städtebaulich gewünscht, deutlich erkennbar gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt (Staffelgeschoss). Um diesen Eindruck zu verstärken, trifft der Bebauungsplan die ergänzende Festsetzung, dass die vorgenannten Staffelgeschosse um mindestens 1,0 m gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes zurücktreten müssen, entlang der für das Ortsbild bedeutsamen Altkönigstraße sogar um mindestens 1,5 m.

Gebäude, die nur mit zwei Vollgeschossen bzw. Normalgeschossen, bzw. nur mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss errichtet werden, sind von dieser Regelung ausgenommen. Derart errichtete Gebäude werden im Plangebiet eine untergeordnete Rolle einnehmen und haben deshalb auf das städtebauliche Gesamtbild wenig Einfluss. Auf diese Weise besteht zudem etwas mehr Spielraum hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude.

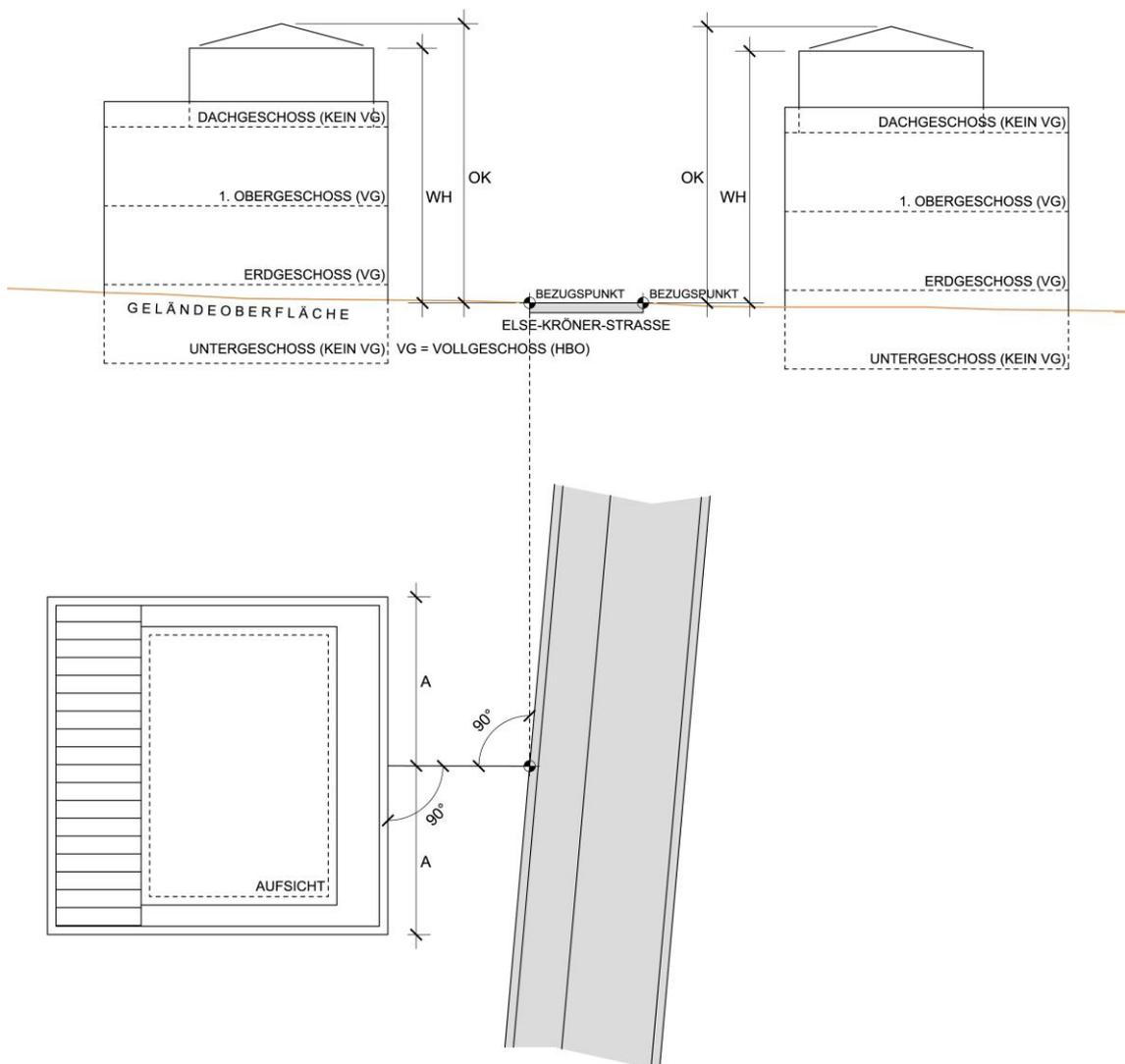
### **5.3 Höhe der Gebäude**

Die Planung der Erschließungsstraße erfolgt parallel zum Bebauungsplan-Verfahren, so dass eine enge Abstimmung gewährleistet ist. Da zum aktuellen Zeitpunkt die genaue Höhenlage der Straße jedoch noch nicht bestimmt werden kann, ist ein Bezug der Gebäude auf feste Höhen über Normal-Null nicht möglich. Entsprechend beziehen

sich die Festsetzungen zur Höhe der Gebäude auf die Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante ist an der Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf der Mitte der nächstliegenden Gebäudewand, zu ermitteln.

Durch den Bezug auf die Straßenverkehrsfläche kann für das gesamte Plangebiet eine einheitliche Höhenstaffelung der Gebäude entlang der vorhandenen und geplanten Straßen erreicht werden. Dadurch entstehen keine starken Höhenunterschiede zwischen benachbarten Gebäuden, was wiederum ein positives Straßenbild erzeugt.

Der folgende schematische Schnitt zeigt das Zusammenwirken von Bezugspunkt bzw. –ebene und den Festsetzungen des Bebauungsplans, die sich auf die Höhe der baulichen Anlagen und auf die Zahl der Vollgeschosse beziehen:



## Wandhöhen

Als Wandhöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung oder Attika).

Der Bebauungsplan Nr. 218 A setzt verschiedene Wandhöhen für die unterschiedlichen Gebäudearten fest. Im Teilbaugebiet WA1 werden Vollgeschosse mit einer Höhe von 3,0 m angenommen, da hier großzügige Wohnungen im höherpreisigen Segment vorgesehen sind. Im Teilbaugebiet WA2 entspricht die angenommene Wandhöhe von 2,9 m in etwa der konventionellen Geschosshöhe im Wohnungsbau. Ausgehend von diesen Rahmenbedingungen und Definitionen ergeben sich folgende Wandhöhen für die einzelnen Teilbaugebiete:

WA1:

- Wandhöhe 9,6 m (Sockelhöhe à 0,6 m + 2 Vollgeschosse mit jeweils 3,0 m + Dachgeschoss mit 3,0 m)

WA2:

- Wandhöhe 9,3 m (Sockelhöhe à 0,6 m + 2 Vollgeschosse mit jeweils 2,9 m + Dachgeschoss 2,9 m)

## Höhe der Oberkante

Die zulässige Höhe der Oberkante ist im WA1 mit 11,1 m am höchsten (Wandhöhe + 1,5 m für Dach). Die angenommene Höhe für das Dach ist etwas größer als im WA2, da im Bereich der Stadtvillen mit größeren Gebäudetiefen zu rechnen ist.

Die Höhe der Oberkante liegt für das Teilbaugebiet WA2 bei 10,1 m über dem Bezugspunkt und errechnet sich aus der Addition der Wandhöhe mit der Höhe des Daches von 0,8 m.

Die Höhen der Oberkante werden auch bei geneigten Dächern die Wandhöhen nur geringfügig übersteigen, weil die Dächer voraussichtlich geringe Tiefen haben (Staffelgeschoss) und die Dachneigungen entsprechend niedrig ausfallen (siehe auch Abschnitt 5.9). Im Falle von Flachdächern sind die Höhe der Oberkante und die Wandhöhe identisch.

## 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise, Gebäudeformen

In allgemeinen Wohngebieten wird im Regelfall die offene Bauweise festgesetzt. Diese fordert gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO seitliche Grenzabstände zu beiden Seiten des Baugrundstücks, wobei die Länge der regelmäßig zulässigen Hausformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) bis zu 50 m betragen darf. Im Gebiet „Altkönigstraße / Steinmühlenweg / Else-Kröner-Straße“ ist es sinnvoll, die allgemeinen Vorgaben der Baunutzungsverordnung zu präzisieren.

Daher setzt der Bebauungsplan für das Teilbaugebiet WA2 fest, dass die zulässige Länge der Gebäude höchstens 14 m betragen darf. Weil zusammenhängende Bau- fenster über mehrere Baugrundstücke hinweg ausgewiesen werden (siehe unten), könnten anderweitig Fehlentwicklungen durch übergroße bzw. überlange Gebäude auftreten. Ergänzt wird die Präzisierung der Bauweise durch die Beschränkung auf Einzelhäuser. Diese Festsetzung basiert auf dem städtebaulichen Entwurf und ent- spricht am ehesten dem Charakter des Gebiets.

Für das Teilbaugebiet WA1 setzt der Bebauungsplan keine Bauweise fest, da hier ein- zelne Baufenster je Grundstück festgesetzt sind und damit die Anordnung der Gebäu- de hinreichend bestimmt ist.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen, die im Regelfall jeweils mehrere geplante Baugrundstücke überdecken („Baufenster“).

Mit der Festsetzung von Baufenstern wird die Flexibilität der Bebaubarkeit der Grund- stücke erhöht, was für eine spätere Parzellierung und Nutzung der Einzelgrundstücke vorteilhaft ist. Durch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise und zu den Gebäudeformen ist die vorgesehene aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern hinreichend gesichert.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan nimmt die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Erschlie- ßungsansätze auf und setzt sie in Abhängigkeit von ihrer Funktion als Verkehrsflächen fest.

Die Haupteerschließungsachsen in Form des Steinmühlenwegs von Nord nach Süd und der Else-Kröner-Straße von Nordwest nach Südost sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Für die Else-Kröner-Straße setzt der Bebauungsplan entsprechend ihrer Funktion als reine Erschließungsstraße für das geplante Wohngebiet einen verkehrs- beruhigten Bereich fest. In beiden Straßenzügen sind öffentliche Parkflächen, insbe- sondere für Besucher vorgesehen. Im Steinmühlenweg sind diese auf der östlichen Seite angeordnet und in der Else-Kröner-Straße wechselseitig, um das Straßenbild aufzulockern. Die Parkflächen sind zwar innerhalb des Straßenraums organisiert, aber entsprechend ihrer Funktion als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festge- setzt. Die festgesetzten Flächen für öffentliches Parken entlang des Steinmühlenwegs werden für Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken unterbrochen. Weitere Flä- chen zum öffentlichen Parken sind in Senkrechtaufstellung im nördlichen Bereich der Else-Kröner-Straße vorgesehen. Diese Flächen sind von Straßenbegleitgrün umgeben.

Zur besseren Erschließung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer führt am Ende des Kreisverkehrsplatzes eine Wegeverbindung parallel zur Grenze des Gel- tungsbereichs auf die Altkönigstraße. Entsprechend seiner Funktion ist dieser Bereich

als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt.

## 5.6 Stellplätze und Garagen

Hinweis: Begleitend zu den Regelungen dieses Bebauungsplans sind die Anforderungen zu beachten, die sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel ergeben.

### Allgemeine Bestimmungen zum Parken

Garagen können in einem Abstand von mindestens 5,0 m zu den vorderen Straßengrenzen errichtet werden. Damit wird die optisch nachteilige Auswirkung dieser Anlagen auf den Straßenraum reduziert. Um eine ansprechende Gestaltung dieser Bereiche zu sichern, setzt der Bebauungsplan außerdem eine maximale Zufahrtsbreite für Stellplätze und Garagen von 5,0 m je Grundstück fest. Carports sind nur dann den Garagen zugeordnet, wenn sie als Stellplätze mit Überdachung und mit einer oder mehreren Seiten- oder Rückwänden errichtet werden. Carports, die lediglich als überdachte Stellplätze ohne Seiten- oder Rückwände errichtet werden, weichen hinsichtlich ihres baulichen Erscheinungsbildes von der massiven Bauweise der Garagen ab und sind deshalb von der Abstandsregelung zur Straßengrenze ausgenommen.

Um eine starke Dominanz von Stellplätzen und Garagen im Übergangsbereich der privaten Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, sind diese entlang von Verkehrsflächen nur dann zulässig, wenn ihre Gesamtbreite entlang des Straßenrandes (Außenkante Gehweg) nicht mehr als 5,0 m beträgt.

### Tiefgarage im Teilbaugebiet WA1

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die Anwohner im Teilbaugebiet WA1 sollen unterirdisch organisiert werden. Entsprechend setzt der Bebauungsplan in diesem Bereich die dafür vorgesehene Fläche für die Tiefgarage fest. Der Umfang ist dabei eher großzügig gewählt, um die Projektierung und anschließende bauliche Umsetzung nicht über die Maßen zu beschränken.

## 5.7 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt zum großen Teil über bereits bestehende Leitungsnetze im unmittelbaren Umfeld. Dabei können die Baugrundstücke über Hausanschlüsse an die jeweiligen Netze angeschlossen werden. Generell werden die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und mit der Bauausführung realisiert.

Vor dem Hintergrund einer dezentralen Versorgung mit Wärmeenergie soll das geplante Baugebiet mittels Nahwärmeleitungen an das projektierte Blockheizkraftwerk im benachbarten Frei- und Hallenbad angeschlossen werden. Die Querschnitte der Plan-

straßen wurden im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Trassenplanung auf die daraus resultierenden Anforderungen abgestimmt.

Da die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem erfolgen soll, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter geplant. Der vorgesehene Regenwasserkanal wird innerhalb der Else-Kröner-Straße, vom Kreisverkehrsplatz ausgehend über den Geh- und Radweg und anschließend parallel zur Grenze des Geltungsbereichs zum Mühlgraben geführt. Der Bebauungsplan setzt für die erforderliche Trasse auf einer Breite von 3,0 m eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenwasserkanal“ fest. Das entsprechende Symbol ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen.

Im westlichen Randbereich des Plangebiets verläuft innerhalb des Steinmühlenwegs ein bestehender Abwasserkanal. Da der Kanal damit innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, ist eine zusätzliche Sicherung über ein Leitungsrecht nicht erforderlich.

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, sind Ver- und Entsorgungsleitungen der technischen Infrastruktur nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

## **5.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Bestandssituation des Geländes ist der Beschreibung der Umweltfaktoren in Teil 2 „Umweltplanung“ dieser Begründung zu entnehmen.

### **Öffentliche Grünflächen**

Am östlichen Rand des Plangebiets bildet die steil zum Mühlgraben hin abfallende Böschung den Übergang zwischen dem Wohnbaugebiet und dem im Tal liegenden Naturraum. Da dieser Bereich aufgrund des wertvollen Gehölzbestands unangetastet bleiben soll wird hier eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gehölzbestandene Böschung“ festgesetzt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche setzt der Bebauungsplan entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs fest. Hier soll, insbesondere zum Schutz der Privatsphäre in der Wohnnachbarschaft, auf einem bis zu 1,5 m breiten Streifen eine Hecke gepflanzt werden. Da die Gestaltung der Bepflanzung im Einzelnen mit den benachbarten Anwohnern abgestimmt werden soll, trifft der Bebauungsplan bis auf die Zweckbestimmung „Randeingrünung“ keine weiteren darüber hinausgehenden Regelungen.

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

Im Zuge der Entwicklung der Sportplatzflächen zu Wohnbauland ist die Rodung einiger Laubbäume nicht zu vermeiden. Da diese Quartiereigenschaften für Fledermäuse besitzen können, ist als Ersatz für einen wegfallenden Laubbaum über 2,0 m Stammumfang bzw. für zwei wegfallende Laubbäume zwischen 0,8 m und 2,0 m Stammumfang

im nahen Umfeld eine Nistkastengruppe mit zwei Fledermausflachkästen, einem Fledermausrundkasten und einem Meisenkasten an geeigneten Laubbäumen anzubringen. Weitere Angaben zur Thematik des Artenschutzes finden sich im Teil 2 zur Umweltplanung.

### **Vorschriften zum Anpflanzen und Erhalten von Bepflanzungen**

Die festgesetzte extensive Dachbegrünung der Garagen dient dem Ziel, den Grünanteil im Gebiet zu erhöhen und den Regenwasserabfluss zu verzögern. Carports sind von dieser Regelung ausgenommen.

Um einen Ausgleich für die zu rodenden Bäume zu schaffen und die Eingrünung des Baugebiets zu beschleunigen, ist auf jedem Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße werden 16 bis 18 Zentimeter Stammumfang festgelegt.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

Mit den Örtlichen Bauvorschriften nach der Hessischen Bauordnung (HBO) wird das Erscheinungsbild ausgewählter baulicher Anlagen oder Elemente in den Grundzügen geregelt.

### **Dachform und Dachneigung**

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218 A ausschließlich Einzelhäuser vorgesehen sind, werden als Dachform Flachdächer sowie (flach-)geneigte Dächer zugelassen. Geneigte Dächer sind in Form von Walmdächern und Zeltdächern (Letztere als Unterart der Walmdächer) zulässig. Diese eignen sich neben den Flachdächern besonders für die Verwendung bei freistehenden Wohngebäuden, da sie deren hochwertigen Charakter unterstreichen. Kommen flach geneigte Dächer zum Einsatz, hält sich auch die Verschattung in Grenzen.

Um zu starke Höhendifferenzen zwischen den einzelnen Gebäuden zu vermeiden sind im Plangebiet Dachneigungen bis zu 15 Grad möglich.

### **Garagen und Nebenanlagen**

Im Teilbaugebiet WA1 ist vorgesehen, die Stellplätze der Anwohner in einer Tiefgarage zu organisieren. Der Bebauungsplan trifft deshalb die Festsetzung, dass im genannten Bereich die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel notwendigen Stellplätze unterirdisch herzustellen sind.

Grenzgaragen sind hinsichtlich ihrer Höhe, Dachform, Dachneigung und des Straßenabstands einander anzupassen. Sollte diese gestalterische Angleichung nicht erfolgen, würde sich das erfahrungsgemäß sehr nachteilig auf das Ortsbild auswirken.

Garagen sind zudem mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach bis zu 10 Grad zu versehen. Das ermöglicht eine extensive Dachbegrünung, die als Pflanzmaßnahme P im gesamten Plangebiet festgesetzt ist.

Mülltonnenplätze sind dem direkten Einblick zu entziehen und deshalb entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit Hecken zu umpflanzen.

### **Einfriedungen**

Die Bestimmungen zu den Einfriedungen beziehen sich nur auf solche entlang von öffentlichen Verkehrsflächen. Regelungen zu Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksgrenzen werden nicht für erforderlich gehalten, wobei die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung zu beachten sind.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen zum einen lebende Hecken mit standortgerechten Gehölzen mit einer maximalen mittleren Höhe von 1,5 m und zum anderen geschlossene Einfriedungen bis zu einer mittleren Höhe von 1,0 m zulässig.

Diese Höhenmaße liegen 1,0 m bzw. 0,5 m unter der gemäß Bauordnung ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze zulässigen Höhe von Einfriedungen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße werden jedoch als ausreichend erachtet, um Einfriedungen in verschiedenen Varianten herzustellen. Dagegen hätte ein höheres Maß nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild. Für Stützmauern im hängigen Gelände lässt der Bebauungsplan Ausnahmen von der Festsetzung zu, falls Gefahr durch rutschendes Erdreich oder ein talseitiges Absenken der Verkehrsfläche besteht.

## Teil 2: Umweltplanung

### 1 Umweltschutzgüter

#### 1.1 Methodik

##### Inhalt und Ablauf der Prüfmethode

Die Umweltplanung, die vollinhaltlich in die Bauleitplanung integriert ist, umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die einzelnen, im Anschluss aufgeführten Schutzgüter:

- Geologie und Boden,
- Grundwasser,
- Oberflächenwasser,
- Klima und Luft,
- Biotop und Pflanzen,
- Fauna,
- Schutzgebiete,
- Ortsbild und Erholung,
- Mensch,
- Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Betroffenheit und Schutzwürdigkeit der Schutzgüter werden anhand verschiedener Untersuchungskriterien dargestellt und bewertet.

##### Bewertungs- und Prognoseverfahren

In dieser Umweltplanung werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt, gegliedert nach den oben aufgeführten Schutzgütern. Dabei folgt die Einschätzung der Umwelterheblichkeit i.d.R. keinen festgelegten Bewertungsregeln. Die komplexen und vielschichtigen Eigenschaften des Naturhaushaltes sowie die zahlreichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern lassen sich kaum in einen festen Bewertungsrahmen fassen. Abschließend erfolgt eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der Einschätzung der Projektwirkungen.

##### Untersuchungsraum

Der Großteil der Prüfung bezieht sich auf die direkte Eingriffsfläche, welche den Flächen des abgegrenzten Plangebiets entspricht.

Für einige Untersuchungskriterien - wie z.B. Verkehrsbelastung, Geräuschemissionen und Ortsbild - ist ein größerer Untersuchungsraum erforderlich, der sich weniger auf die Eingriffs- oder Baustellenfläche, sondern vielmehr auf die Wirkungen in der Umgebung bezieht (z.B. Geräusch- und Luftverunreinigungen durch Kfz-Verkehr).

### **Nicht-Anwendbarkeit der Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan Nr. 218 A „Altkönigstraße / Steinmühlenweg / Else-Kröner-Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter der Voraussetzung, dass die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die als Folge der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB). Vorliegend beläuft sich die Fläche, die von baulichen Anlagen, inklusive Garagen, Stellplätze, sonstige Nebenanlage und bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche, überdeckt werden darf, auf insgesamt ca. 7.800 m<sup>2</sup>. Damit wird die vorgenannte Grenze, ab der die Eingriffsregelung anzuwenden wäre, deutlich unterschritten.

Ergänzend ist hinzuzufügen, dass auch ansonsten die Eingriffsregelung nur auf zusätzliche bzw. neu geschaffene Baurechte anzuwenden wäre.

Unabhängig von planungsrechtlichen Fragen wird das Vorhaben keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen.

## **1.2 Bestandsaufnahme der naturräumlichen Situation**

### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Oberursel ist von Nordwest nach Südost von den Landschafts- bzw. Naturräumen 301 „Hoher Taunus“, 300 „Vortaunus“ und 235 „Main-Taunus-Vorland“ betroffen. Das Plangebiet liegt im Naturraum 301 „Vortaunus“, dem vorwiegend bewaldeten Hangfußbereich des Hohen Taunus. Die Höhen innerhalb des Plangebiets schwanken zwischen 231 m ü. NN und 238 m ü. NN mit insgesamt leicht ansteigendem Höhenverlauf von Südost nach Nordwest zum Taunus hin. Dadurch bedingt weist das Gelände einige Böschungen vor allem in den Randbereichen auf. Durch den Bau des Sportplatzes wurde stark in den natürlichen Geländeverlauf eingegriffen.

Die potenziell natürliche Vegetation, d.h. die Pflanzengesellschaft, die unter den heutigen Umweltbedingungen ohne Berücksichtigung anthropogener Einflüsse vorherrschen würde, ist ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald; auf mäßig frischen oder besser wasserversorgten Standorten auch Hainsimsen-Fichten-Buchenwald.

### **Geologie und Boden**

Im Plangebiet stehen tertiäre Kiese, Sande und Tone an. Die abgesunkenen Steine werden durch mächtige, steinige Solifluktionsschuttdecken und Kies- und Schotteraufschüttungen überlagert. Als vorherrschender Bodentyp über Quarzit, Sandstein oder Tonschiefer würden stau- und hangnasse Pseudogleye auftreten, wenn die Böden im Siedlungsbereich nicht anthropogen überformt wären.

### **Grundwasser und Oberflächenwasser**

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Landschaftsplan in einer vierstufigen Skala der Stufe 2 (wechselnd mittel bis gering) zugeordnet, die Grundwasserergiebigkeit wird mit sehr gering (Stufe 1 von 5 Stufen) bewertet. Das Grundwasser fließt in Richtung Südosten.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer anzutreffen. Östlich des Sportplatzes und einige Meter tiefer verläuft als Abzweig des Urselbachs der Mühlgraben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der weiteren Schutzzone IIIB von Wassergewinnungsanlagen der Stadt Oberursel (Taunus) GmbH. Bei allen Maßnahmen und Vorhaben sind die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen, Erlasse und sonstigen Vorschriften zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die entsprechende Schutzverordnung vom 23.09.1988, die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, die Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, sowie das Merkblatt für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten. Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

### **Klima und Luft**

Großräumig betrachtet liegt das Plangebiet im warmgemäßigtem Klima der mittleren Breiten und befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem atlantischen Klima Westeuropas und dem kontinentalen Einfluss des osteuropäischen Festlands.

Das Plangebiet wird dem Klimaraum „Untermaingebiet“ und in der weiteren Untergliederung der Klimaeinheit „Taunusvorland“ zugeordnet. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt zwischen 700 bis 850 mm. Die mittlere klimatische Wasserbilanz der Hauptvegetationsperiode liegt mit durchschnittlich -150 bis -100 mm im unteren Bereich. Die Temperaturen im besiedelten Bereich sind zumeist  $\leq 13^\circ \text{C}$ . Winde kommen vorherrschend aus Südwesten und Nordosten mit einer durchschnittlichen jährlichen Windgeschwindigkeit von 1,5 m/s. Das Wuchsklima wird als vorwiegend mild eingestuft. Insgesamt wird das Klima der im Vortaunus liegenden Siedlungen als thermisch geringfügig belastetes Stadtrandklima bezeichnet, der nur in sehr geringem Umfang die negativen Eigenschaften urbaner Gebiete wie starke Überwärmung und hohe Luftschadstoffbelastung aufweist. Die unbebauten Offenlandflächen haben als Teilfläche eines Kaltlufteinzugsgebiets hohe Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Die hoch wirksamen Tal- und Hangabwinde bewirken außerdem eine kräftige Durchlüftung der Innenstadt von Oberursel. Aufgrund der hohen Kaltluftproduktivität und des Kaltluftabflusses besitzen die Flächen mäßig bis hohe Klimarelevanz sowohl in Bezug auf Empfindlichkeit als auch Eignung.

### **Biotoptypen und Nutzung**

Bei der Begehung des Plangebiets und der angrenzenden Bereiche im April 2006 wurden alle vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen kartiert und werden nachstehend beschrieben.

Die Beschreibung der Biotoptypen stellt die vorgefundene Situation und damit die reale Vegetation, d.h. die Vegetation, die aufgrund bestehender Umweltbedingungen und menschlicher Einflüsse vorherrscht, dar.

#### Im Geltungsbereich:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus den Flächen des Altkönig-Sportplatzes, die einen Rasenfußballplatz und weitere zum Großteil versickerungsfähige Sportanlagen wie Weitsprungsgruben, Laufbahn, Kugelstoßanlagen und Kleinfeldhartplatz umfassen.

Um die offenen Flächen des Sportplatzes sind einige Gebüsch- und Heckenpflanzungen heimischer und nicht heimischer Arten anzutreffen, die gestalterischen oder eingrünenden Charakter besitzen. Das Sportgelände ist entlang der Altkönigstraße und des Steinmühlenwegs von einer geschnittenen Hainbuchenhecke eingegrünt. Von Bedeutung ist vor allem der im Osten des Plangebiets liegende Gehölzsaum mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern auf der Böschung entlang des Mühlgrabens, hinter dem die offenen Portwiesen liegen. Des Weiteren ist eine größere Fläche nördlich des Sportplatzes erwähnenswert, die mit erhaltenswerten heimischen Altbäumen wie u. a. Birken, Bergahornen und für die Region typischen Esskastanien locker bestanden ist.

#### An den Geltungsbereich angrenzend:

Entlang der Altkönigstraße, westlich des Steinmühlenwegs und südöstlich des Plangebiets grenzt Wohnbebauung mit Gärten an das Plangebiet. Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet entsteht derzeit das Neubaugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218.

### **Fauna / Artenschutz**

Im Sommer 2010 wurde die Beratungsgesellschaft Natur GbR (BG Natur) mit einer Bestandsbeurteilung und artenschutzrechtlichen Bewertung des Plangebiets beauftragt. Vor Beginn der Erhebungen wurde mit dem Umweltamt der Stadt Oberursel und der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises der Untersuchungsrahmen abgestimmt. Das Gelände und die unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden am 18. Juni und am 3. Juli 2010 im Hinblick auf Vorkommen bzw. potenzielle Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten abgegangen. Zudem wurden in der Nacht vom 3./4. Juli 2010 Detektorkontrollen zum Nachweis der nächtlichen Flugaktivität von Fledermäusen durchgeführt. Im Zuge der Aufnahme des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 218 A wurde das Gutachten in Form einer Berichtsergänzung im November 2013 aktualisiert.

Im Anschluss werden die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens und der Berichtsergänzung wiedergegeben.

#### *Avifauna / Vögel*

Die Nachweise der Brutvögel bzw. potenziellen Brutvögel erfolgten hauptsächlich über visuell-akustische Methoden. Dabei wurden 40 Vogelarten registriert, wovon 6 Arten

auf der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen bzw. Deutschland geführt werden oder nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützt sind. Im Ergebnis stellt sich vor allem der Bereich am Nordrand des Sportplatzes mit zum Teil mächtigem Baumbestand als erhaltenswert dar. In diesem Bereich wurde zudem ein Brutpaar des besonders geschützten Mittelspechts nachgewiesen. Im Rahmen der Bebauungsplanung wird für den betroffenen Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand soll erhalten bleiben. Damit bleibt auch der Höhlenbaum des Mittelspechts unangetastet. Die übrigen potenziell im Gebiet vorkommenden Arten der Vogelschutzrichtlinie sind kommune Arten, die im unmittelbaren bis näheren Umfeld ausreichend Brut- und Nistmöglichkeiten finden. Der günstige Erhaltungszustand der avifaunistischen Population wird demnach nicht beeinträchtigt, und es liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor. Weitere Auswirkungen auf die lokale Population sind ausgeschlossen.

#### *Fledermäuse*

Um nächtliche Flugaktivitäten nachzuweisen, wurden Detektorkontrollen in der Nacht vom 3./4. Juli 2010 durchgeführt. Zudem wurden ausgewählte Bäume auf Anzeichen einer Nutzung bzw. potenziellen Nutzung durch Spechte oder Fledermäuse hin abgesehen. Diese Untersuchung wurde am 04.09.2013 wiederholt. Mittels der Untersuchungen wurde festgestellt, dass das Plangebiet für mindestens zwei Fledermausarten (Zwergfledermaus, Wasserfledermaus) einen Teilbereich ihrer Jagdareale darstellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die nächtlichen Aktionsräume beider Arten deutlich größer als das untersuchte Gebiet sind. Demnach sind bei Veränderungen in den betroffenen Bereichen keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Fortbestand der Jagdhabitats zu erwarten. Im Bereich nördlich und östlich des Sportplatzes wurden einige ältere Bäume untersucht, deren Stammaushöhlungen als Fledermausquartier für beide genannten Arten in Frage kommen. Denkbar ist sowohl eine Nutzung als Wochenstubenquartier, wie auch als Männchenquartier sowie als Überwinterungsquartier.

Die Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann mittels verschiedener Maßnahmen vermieden werden. Dies sind im Einzelnen:

#### *Vermeidungsmaßnahmen*

Generell sollten Altbäume möglichst erhalten bleiben. Falls dennoch Rodungen erforderlich sind, müssen diese außerhalb des Fäll- und Rodungsverbots, welches vom 1. März bis zum 30. September gilt, erfolgen. Sollte im Zuge von Rodungs- oder Bauarbeiten wider Erwarten ein Überwinterungsquartier von Fledermäusen entdeckt werden, so ist dessen Weiterverarbeitung oder Betretung und die ggf. erforderliche Beseitigung von der obigen Regelung abweichend in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Sommer vorzunehmen.

#### *Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen*

Während der Bauarbeiten sind bestehen bleibende Bäume und Sträucher zum Schutz vor Beschädigungen sowie zu ihrem langfristigen Erhalt als mögliche zukünftige Fle-

dermausquartierbäume abzusichern, zum Beispiel durch die Errichtung von Bauzäunen. Des Weiteren sind die ausführenden Baufirmen über das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten zu informieren und zu sensibilisieren.

#### *Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

Verluste an Bäumen und Sträuchern sind durch Wiederbepflanzung auszugleichen, da diese von Vögeln als Nahrungs- und Brutplätze und von Fledermäusen bei Jagdflügen aufgesucht werden. Hierbei sollten vor allem heimische Arten zum Einsatz kommen. Ist die Fällung von Altbäumen mit Quartiereigenschaften für Fledermäuse unvermeidbar, so ist für den Ersatz für einen wegfallenden Laubbaum über 2,0 m Stammumfang bzw. für zwei wegfallende Laubbäume zwischen 0,8 m und 2,0 m Stammumfang im nahen Umfeld eine Nistkastengruppe mit zwei Fledermausflachkästen, einem Fledermausrundkasten und einem Meisenkasten an geeigneten Laubbäumen im räumlich-funktionalen Umfeld vor Rodung des betroffenen Baumes aufzuhängen.

Die Vermeidungsmaßnahmen sowie die Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen werden in die Hinweise im Anhang der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Ausgleich bzw. Ersatz der zu fällenden Altbäume mit Quartiereigenschaften für Fledermäuse wird als CEF-Maßnahme<sup>1</sup> in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Der vorgesehene Ausgleich der Verluste an Bäumen und Sträuchern durch Wiederbepflanzung wird zum einen durch die im Bebauungsplan festgesetzte CEF-Maßnahme umgesetzt. Zum anderen werden im Plangebiet großzügige Wohngärten entstehen, die zusammen genommen mehr Habitate für Vögel und Fledermäuse bieten werden, als die derzeit vorhandene Sportanlage. Einer darüber hinausgehenden Regelung bedarf es dementsprechend nicht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen sowohl bei der Gruppe der Vögel als auch der Fledermäuse kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG eintritt.

### **Schutzgebiete**

Hierbei sind vor allem folgende Gebiete unter Beachtung von Art und Umfang des Schutzes zu beachten:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß § 33 BNatSchG oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht zuvor erfasst,
- Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht eingangs erfasst,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25, 26 BNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG,
- Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b WHG.

---

<sup>1</sup> CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures (Maßnahmen der ökologisch-funktionalen Kontinuität).

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich weder Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung noch europäische Vogelschutzgebiete. In ca. 1 km Entfernung liegt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 5717-304 „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“, auf das jedoch keine Auswirkungen zu erwarten sind. Die Planung berührt auch keine gesetzlich geschützten Biotope oder wirkt sich auf solche aus.

Oberursel gehört zum Naturpark Hochtaunus. Der Oberurseler Stadtwald ist als Schutzwald erklärt.

Das Plangebiet liegt außerdem in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Oberursel (Taunus) GmbH. Der ca. 100 m vom Plangebiet entfernt verlaufende Urselbach liegt im Überschwemmungsgebiet.

Östlich der Parkplatzzufahrt des Schwimmbads ist ein Jüdischer Friedhof als Kulturbaudenkmal eingetragen.

### **Ortsbild und Erholung**

Entlang der Altkönigstraße und des Steinmühlenwegs schirmt eine geschnittene Hecke die Sportanlagen nach außen hin ab. Prägend ist die mit Altbäumen locker bestandene Fläche nördlich des Sportplatzes.

Das Gelände steigt insgesamt von Südwest nach Nordost hin leicht an und fällt zum Mühlgraben hin mit einer steilen Böschung ab. Die Sportflächen besitzen in ihrer Funktion als Freizeiteinrichtung einen Erholungswert für die Nutzer der Sportanlage.

### **Mensch**

Der Betriebslärm auf den Sportanlagen bedingt Geräuscheinwirkungen, vor allem auf die nahe gelegene Wohnbebauung an der Altkönigstraße.

### **Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet selbst sind keine Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder archäologisch bedeutende Landschaften erfasst.

### **Emissionen, Abfälle und Abwässer**

Im Bereich Abfälle und Abwässer sind keine Beeinträchtigungen bekannt oder zu erwarten, die über das heutige Maß hinausgehen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung bzw. des geo- und umwelttechnischen Gutachtens der Dr. Hug Geoconsult GmbH<sup>2</sup> wurden auf der Fläche des Sportplatzes acht Kleinbohrungen vorgenommen. Zudem wurde eine Asphaltprobe entnommen. Diese ist als teer-/pechhaltig einzustufen. Ein Wiedereinbau ist demnach nicht zulässig. Aus den entnommenen künstlichen Auffüllungen wurden vier repräsentative Bodenmischproben

---

<sup>2</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Neubau Parkbad und Wohnbebauung Altkönigstraße Oberursel, 2. Bericht: Wohnbebauung Altkönigstraße, Baugrunduntersuchung, geo- und umwelttechnisches Gutachten, Oberursel 19.03.2008.

zusammengestellt und abfalltechnisch untersucht. Die laborchemische Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass bei der Mehrzahl der untersuchten Bodenmischproben keine Überschreitungen der jeweiligen Grenzwerte der LAGA-Richtlinie vorliegen. Dementsprechend erfolgt überwiegend eine Zuordnung in die Einbauklasse Z 0 (uneingeschränkter Einbau). Die künstlichen Auffüllungen im östlichen Teil des Sportplatzes, der Laufbahnbelag sowie Auffüllungen mit Kohlegrus werden in die Einbauklasse Z 1.1 bzw. Z 1.2 eingestuft (eingeschränkter offener Einbau). Lediglich die mineralische Tragschicht unter der Asphaltdecke im östlichen Bereich des Sportplatzes wird in die Einbauklasse >Z 2 eingestuft, so dass hier nur eine deponietechnische Verwertung in Frage kommt.

Auf dem ca. 300 m nordwestlich des Plangebiets liegenden Betriebsgelände der Firma Rolls-Royce wird eine Anlage betrieben, die bis Ende 2012 der Störfall-Verordnung unterlag (12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)). Inzwischen ist die Anlage nicht mehr genehmigungspflichtig nach der 12. BImSchV.

### **1.3 Auswirkungen des Planungsvorhabens**

Infolge der Verwirklichung der Planung wird es zu nachteiligen Umweltauswirkungen durch Versiegelungen im Bereich der Sportanlagen und die Rodung einiger wertvoller Bäume kommen. Damit sind vor allem die Schutzgüter Biotope sowie Boden und Wasser relevant betroffen. Da die im Landschaftsplan aus klimatischen Gründen geforderte Freihaltung der Flächen nicht mehr gewährleistet werden kann, ist insofern auch das Schutzgut Klima relevant betroffen.

Die geplante Bebauung mit Erschließungsstraßen und -wegen führt zu Beeinträchtigungen der belebten Bodenschicht und der Bodenfunktionen, insbesondere der Lebensraumfunktionen der Bodenfauna und der Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen. Die Kaltluft produzierende Rasenfläche des Sportplatzes wird zu stärker Wärme speichernden Flächen verändert. Versiegelung und Rodungen bedingen einen Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere. Als Ausgleich sind u.a. Neupflanzungen von Bäumen und Gehölzsäumen sowie großzügige Wohngärten vorgesehen. Durch die Nutzungsänderung der Sportplatzanlagen zu Wohnbebauung entsteht auch ein neues Erscheinungsbild des Geländes.

Durch die Fällung einzelner Bäume geht voraussichtlich ein kleiner Teil der Habitatstrukturen von Fledermäusen und Vögeln verloren. Bei Beachtung der im Gutachten der BG Natur vorgeschlagenen Maßnahmen (s.o.) wird die Realisierung des Bebauungsplans aus fachlicher Sicht weder zu einer relevanten Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen, noch für lokale Populationen erhebliche Störungen verursachen oder zu einer Tötung einzelner geschützter Arten führen.

Die positive Klimawirksamkeit der Standortfläche verschlechtert sich durch die Bebauung zwar im Plan-Zustand gegenüber dem Ist-Zustand, soweit es sich um das Überströmen und Umströmen der Fläche für die Taunuswinde und die Kaltluftflüsse handelt. Jedoch wurde das klimatische Ziel durch die Umwidmung der Flächen in Wohnbauflä-

che im RegFNP als nachrangig erklärt und somit abwägend gegenüber anderen, für die bauliche Entwicklung sprechenden Kriterien zurückgestellt.

Hinsichtlich der Geräusentwicklung sind keine relevanten Beeinträchtigungen im Wohngebiet selbst und für dessen Umgebung zu erwarten, da es sich bei der geplanten Nutzung um einen ruhigen Wohnstandort handelt.

## 2 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Ausgehend von den vorgenannten Prüfkriterien kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass infolge der Verwirklichung der Planung nachteilige Umweltauswirkungen durch die neu hinzukommende Versiegelung des Rasensportplatzes und die Rodung einiger wertvoller Bäume in den Randbereichen zu erwarten sind. Damit sind vor allem die Schutzgüter Biotope sowie Boden und Wasser relevant betroffen. Während die Versiegelung des Bodens dauerhaft ist, wird die Rodung von Gehölzen durch Neupflanzungen ausgeglichen.

Da die im Landschaftsplan aus klimatischen Gründen geforderte Freihaltung der Flächen nicht mehr gewährleistet werden kann, ist auch das Schutzgut Klima betroffen. Das klimatische Ziel wurde im RegFNP durch die Umwidmung der Flächen in Wohnbaufläche als nachrangig erklärt und somit abwägend gegenüber anderen, für die bauliche Entwicklung sprechenden Kriterien zurückgestellt.

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Umgriff des Plans noch in seiner näheren Umgebung. Auswirkungen auf solche Gebiete sind nicht zu erwarten. Die Planung berührt auch keine gesetzlich geschützten Biotope oder wirkt sich auf solche aus. Aus naturräumlicher Sicht ist zu ergänzen, dass weder im Bereich des Naturschutzes noch in der Wasserversorgung Schutzgebiete betroffen sind. Anforderungen und Auflagen, die aus der Lage im Wasserschutzgebiet Zone IIIB resultieren, werden im Zuge der Bauausführung berücksichtigt.

Eine Beeinträchtigung geschützter Arten ist ebenfalls nicht zu erwarten; die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann bei der Realisierung der Baumaßnahmen vermieden werden.

Die Baugrunduntersuchung bzw. das geo- und umwelttechnische Gutachten der Dr. Hug Geoconsult GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass die künstlichen Auffüllungen im Plangebiet überwiegend ohne Einschränkungen wieder eingebaut werden können. Nur in Teilbereichen ist ein eingeschränkter Einbau bzw. eine deponietechnische Verwertung angezeigt.

## **Teil 3: Planverwirklichung**

### **1 Eigentumssituation und Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Oberursel. Die Wohnbauflächen werden im Rahmen eines Bieterverfahrens an private Eigentümer veräußert. Die Straßenverkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen und die Flächen für die Abwasserbeseitigung verbleiben im Eigentum der Stadt.

### **2 Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Annahme der Entwicklung von 33 Wohneinheiten kann ein Bedarf von 33 Kita-Plätzen abgeleitet werden. Das Neubaugebiet gehört zum Einzugsbereich des Kernbereichs mit dem Waldkindergarten „Waldzwerge“ und dem Katholischen Kindergarten „Kinderland St. Ursula“. Die Kita „Waldzwerge“ wird aktuell erweitert. Zur Schaffung des Planungsrechts wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 235 „Kindertagesstätte Waldzwerge“ aufgestellt (Satzungsbeschluss: 12.09.2013). Planungsziel war die Erweiterung der Kita-Plätze vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage. Entsprechend kann die angenommene Zahl von 33 benötigten Plätzen im Rahmen dieser Erweiterung abgebildet werden.

Im Hinblick auf die benötigten Plätze in Schulen ist anzumerken, dass die Stadt Oberursel als kreisangehörige Gemeinde eine Schulumlage an den Hochtaunuskreis zahlt. Diese ist Grundlage für das Schulbauprogramm und für die Aufgaben des Kreises als Schulträger. Im Rahmen des Schulentwicklungsplans werden künftige Wohnbauentwicklungen nicht explizit berücksichtigt. Ein Defizit für das Stadtgebiet ist jedoch nicht erkennbar.

Die Konsequenzen im Zusammenhang mit der Aufgabe der Sportplatznutzung im Plangebiet wurden seitens der Stadt Oberursel anhand der Belegungspläne der Sportanlagen der Stadt eingehend geprüft. Demnach sind drei der Sportanlagen in Oberursel, darunter auch der Altkönig-Sportplatz, nur teilweise ausgelastet, so dass gegebenenfalls entstehende Mehrbedarfe gut über bestehende Anlagen aufgefangen werden können. Ein Bedarf für eine neue Sportanlage besteht auch bei Wegfall des Altkönig-Sportplatzes nicht. Aktuell wird ein Sportstättenentwicklungsplan für die Stadt Oberursel erarbeitet. Auch hier sind bereits Überkapazitäten im Bereich der Fußballplätze ersichtlich.

Kosten entstehen der Stadt Oberursel durch die Erschließung des Geländes als Wohnbauland. Auf die Straßenbaumaßnahmen entfallen dabei rund 960.000 Euro brutto. Durch den Verkauf der Grundstücke an private Eigentümer werden diese Kosten jedoch refinanziert.

## Teil 4: Allgemeines, Verfahren

### 1 Verfahren

#### Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 218 A „Altkönigstraße / Steinmühlenweg / Else-Kröner-Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB); auch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entfällt (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Um die Belange von Natur und Landschaft dennoch sachgerecht ermitteln und bewerten zu können, wurde eine Prüfung der Umweltauswirkungen vorgenommen, deren Ergebnisse dem Teil 2 der vorliegenden Begründung entnommen werden können.

#### Abwägung der Belange

Die Anregungen zur Bebauungsplanung, die aus den förmlichen Beteiligungsverfahren stammen, werden in den zuständigen Gremien der Stadt Oberursel / Taunus beraten. Zustimmungsfähige Anregungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Beschlussfassung über die Anregungen ist den begleitenden Verfahrensakten zu entnehmen.

### 2 Städtebauliche Kennzahlen

Die Tabellen auf der nächsten Seite geben einen Überblick über die verschiedenen Flächentypen im Plangebiet, deren Anteile am Bruttobauland, und über die Wohnformen und deren Verteilung.

In der Flächenbilanz wird unter der Position Geh- und Radweg nur die separat dafür festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung berücksichtigt. Mit rund 74 % wird ein hoher Anteil an Nettowohnbauland erreicht, bei vergleichsweise sparsamen Erschließungsflächen.

Neben den Flächengrößen sind die Wohnformen im Zusammenhang mit den durchschnittlichen Parzellengrößen und der Anzahl der Wohnungen von Interesse. Die Wohnungszahl lässt sich nur schätzen. Es ist davon auszugehen, dass die Stadtvillen jeweils 3 Wohnungen haben werden; mehr sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Im Bereich der übrigen Einzelhäuser wird für 10 % der Gebäude eine Einliegerwohnung angesetzt; in diesem Fall errechnet sich die Anzahl der Wohnungen aus der Anzahl der geplanten Gebäude multipliziert mit dem Faktor 1,1.

Flächenkategorie	Fläche		Flächenanteil	
	m <sup>2</sup>		%	
<b>Nettowohnbauland (NBL)</b>	<b>15.482</b>		<b>74,1</b>	
... Stadtvillen		3.572		17,1
... Einfamilienhäuser (freistehend)		11.910		57,0
<b>Öffentliche Verkehrsflächen, davon ...</b>	<b>3.553</b>		<b>17,0</b>	
... Straßenverkehrsflächen		2.769		13,3
... Geh- und Radweg		289		1,4
... Parkflächen		329		1,6
... Straßenbegleitgrün		166		0,8
<b>Flächen für die Abwasserbeseitigung</b>	<b>90</b>	90	<b>0,4</b>	0,4
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>1.759</b>	1.759	<b>8,4</b>	8,4
<b>Bruttobauland (BBL)</b>	<b>20.884</b>	20.884	<b>100,0</b>	100,0

Wohnformen	Bebauungsplan-Entwurf vom 11.03.2014	
<b>Stadtvillen</b>	<b>4</b>	
Parzellengröße durchschnittlich		893
Anzahl der Wohnungen		12
<b>Einfamilienhäuser freistehend</b>	<b>20</b>	
Parzellengröße durchschnittlich (m <sup>2</sup> )		596
Anzahl der Wohnungen		22
<b>Anzahl der Gebäude</b>	<b>24</b>	
<b>Anzahl der Wohnungen</b>		<b>34</b>

### 3 Rechtsgrundlagen, Erlasse, Richtlinien und Satzungen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
PlanzV 90	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
HBO	Hessische Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
HAGBNatSchG	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2013 (GVBl. I S. 458).
RegFNP	Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Regionalverband FrankfurtRheinMain, bekannt gemacht am 17. Oktober 2011.
Landschaftsplan UVF	Landschaftsplan UVF, Umlandverband Frankfurt (UVF), jetzt: Planungsverband Frankfurt / Rhein-Main, Frankfurt am Main: März 2001.
Stellplatzsatzung	Satzung der Stadt Oberursel (Taunus) über Stellplätze für Pkw sowie Fahrradstellplätze (Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung) vom 19.12.2013 aufgrund der §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Mai 2013 (GVBl. S. 218) und der §§ 44 und 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2012 (GVBl. S. 622).
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
HWG	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 458), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
Zisternensatzung	Satzung über den Bau und Betrieb von Niederschlagswassersammelanlagen (Zisternensatzung) aufgrund des § 87 Abs. 2 Nr. 3 der Hessischen Bauordnung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655).

---

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden  
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer  
Dipl.-Ing. Katharina Brentführer

16. Juni 2014

VL-4\_A1c\_BPlan218A\_Begründung\_Satzung\_2014-06-16.doc

Oberursel (Taunus), den .....

Hans-Georg Brum  
Bürgermeister