



**Bebauungsplan Nr. 4A  
„Kronberger Straße / Oberhöchstatter Straße“**

**Begründung**

**Stand: Februar 2015**

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN.....	4
1.1	Lage des Plangebietes .....	4
1.2	Baustruktur .....	4
1.3	Verkehrerschließung.....	5
1.4	Ver- und Entsorgung.....	5
1.5	Grün- und Freiflächenstruktur .....	5
1.6	Immissionen .....	7
1.7	Bestehende Rechtsverhältnisse – Eigentumsverhältnisse .....	7
1.8	Übergeordnete Planungen .....	7
2	PLANUNGSANLASS .....	8
2.1	Erfordernis der Planaufstellung.....	8
2.2	Planungsverlauf .....	8
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	11
3.1	Städtebauliche Zielvorstellungen .....	12
3.2	Landschaftsplanerische Zielvorstellungen.....	15
3.3	Planungsalternativen .....	15
4	EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG.....	16
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	16
4.2	Berücksichtigung von Fachplanungen .....	17
5	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE – BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	18
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	18

5.3	Bauweise, Baugrenzen .....	19
5.4	Verkehrsflächen und Stellplätze.....	19
5.5	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	20
5.6	Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	20
5.6.1	Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a +b BauGB .....	20
5.6.2	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.....	20
5.6.3	Kompensationsmaßnahmen.....	21
5.6.4	Maßnahmenübersicht.....	21
5.7	Ortsrandgestaltung .....	22
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	22
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	23
6.1	Siedlungsentwicklung .....	23
6.2	Soziale Auswirkungen.....	23
6.3	Umwelt .....	24
6.4	Energie.....	24
6.5	Verkehrerschließung.....	24
6.6	Entsorgung/ Entwässerung.....	26
6.7	Finanzielle Auswirkungen .....	27
7	VERFAHREN.....	27
7.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	27
7.2	Abwägung der Belange.....	29
7.3	Zusammenfassende Erklärung .....	31
8	GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	31

## ANHANG

Umweltbericht zum Bebauungsplan

## 1 Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Oberhöchstader Straße. Das Gebiet befindet sich einerseits nahe der Innenstadt und andererseits am Rande eines Naherholungsgebietes.

Das Gebiet umfasst die Flächen des Traute und Hans Matthöfer-Hauses Alten- und Pflegeheim in der Kronberger Straße, die Flächen des abgebrochenen städtischen Seniorenwohnheims, die Verkehrsfläche Kronberger Straße und einen ca. 52m bis 98m tiefen, unbebauten Streifen nördlich der Kronberger Straße.

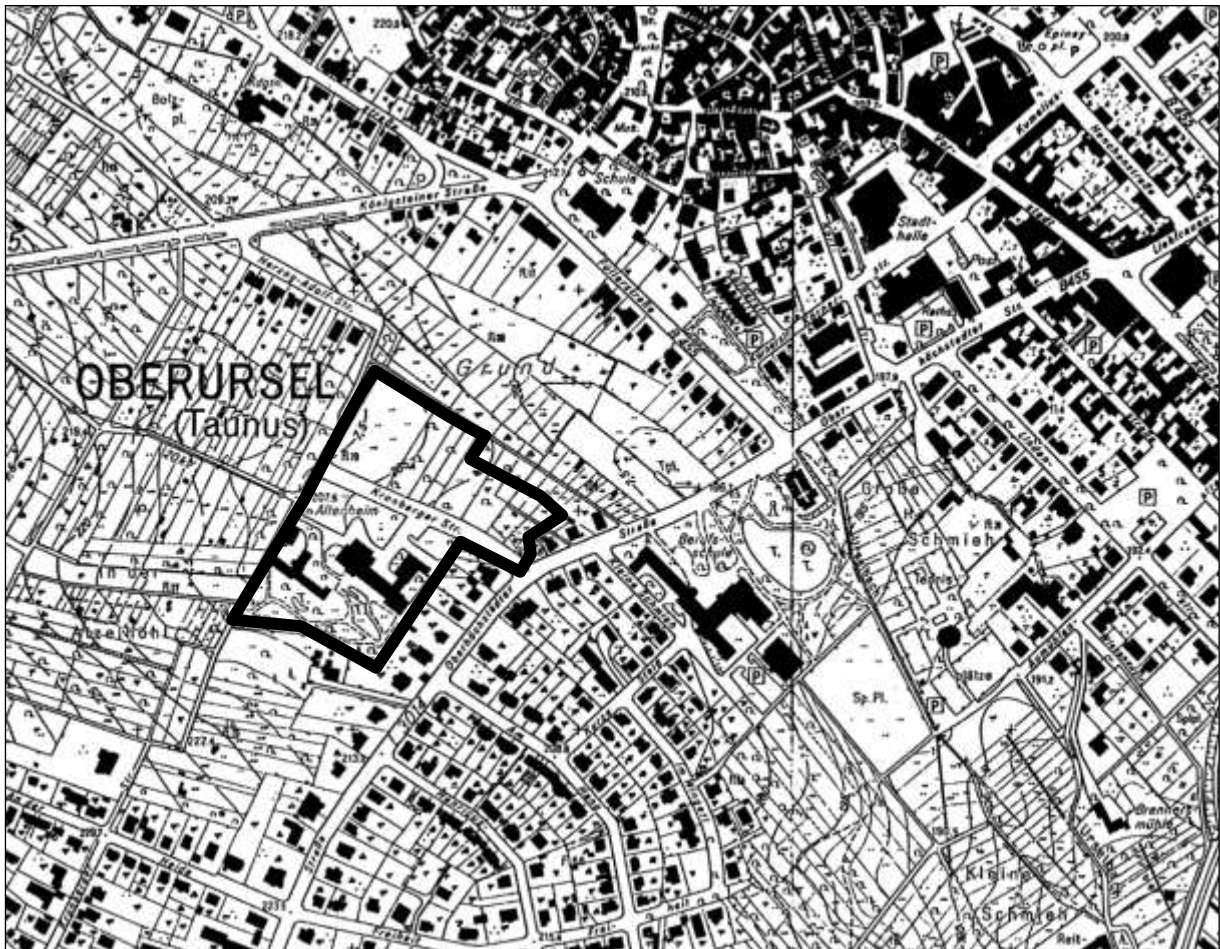


Abbildung 1: Lage des Plangebiets; Quelle: Topographische Karte

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,87 ha. Die bebauten Flächen entlang der Oberhöchstader Straße sind nicht Gegenstand des vorgesehenen Geltungsbereiches.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Fluren 26 und 70 der Gemarkung Oberursel.

### 1.2 Baustruktur

Nordwestlich der Oberhöchstader Straße besteht eine einzeilige Bebauung. Der Bereich ist durch eine zweigeschossige Einzelhausbebauung gekennzeichnet. Teilweise sind hier auch Mehrfamilienhäuser errichtet worden.

Südöstlich der Oberhöchstader Straße grenzt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhausbebauung an.

Das Plangebiet charakterisiert sich durch die Alten- und Pflegeheime mit Parkanlagen. Das Traute und Hans Matthöfer-Haus Alten- und Pflegeheim ist fünfgeschossig Anfang der 70er Jahre errichtet worden. Ein zweites Altenheim wurde bereits in den 60er Jahren am westlichen Rand des Plangebiets vier- bis fünfgeschossig errichtet. Dieses Gebäude ist zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens (in 2008) abgebrochen worden.

An die vorhandene Bebauung im Plangebiet grenzen Grünflächen an, die unterschiedlich genutzt werden (extensive Wiesen / Obstbaumbestände / Kleingartennutzung).

### **1.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen Oberhöchstader Straße und Kronberger Straße.

Das Gebiet ist über die Oberhöchstader Straße an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In der Oberhöchstader Straße verlaufen zwei überörtliche Buslinie (Bus 252: Oberursel Bahnhof – Frankfurt Rödelheim Bahnhof, Bus 261: Bad Homburg Bahnhof – Königstein Stadtmitte) und zwei innerörtliche Buslinien (Bus 41: Oberursel Oberstedten – Oberursel Weißkirchen Ost, Bus 44: Abend-Buslinie Oberursel).

In der Kronberger Straße sind 54 markierte, öffentliche Parkplätze (rechtseitig quer zur Fahrbahn) vorhanden, zudem hat (zum Beginn des Planverfahrens) die Möglichkeit bestanden, parallel zur Fahrbahn (auf der Seite des Traute und Hans Matthöfer-Hauses) zu parken, wobei diese Stellplätze nicht markiert worden sind (ca. 15 bis 20 Stellplätze). Nordwestlich der Einfahrt zum Alten- und Pflegeheim hat auch eine Befestigung des Fahrbahnrandes gefehlt, so dass das Parken hier erschwert worden ist. Die Parkplätze werden von unterschiedlichen Gruppen genutzt (Beschäftigte und Besucher des Traute und Hans Matthöfer-Hauses, Beschäftigte und Schüler der Feldbergschule, Besucher der Gärten und des Naherholungsgebiets).

Auf dem Grundstück des Alten- und Pflegeheims sind nur untergeordnet Stellplätze vorhanden – 4 Stellplätze im Einfahrtsbereich und weitere 2 Stellplätze im südöstlichen Bereich, zudem wird parallel zu den internen Erschließungswegen geparkt. Ein größerer Beschäftigten- und Besucherparkplatz fehlt.

### **1.4 Ver- und Entsorgung**

In den bestehenden Wohnbereichen ist die Ver- und Entsorgung gesichert.

Die Neubauf Flächen (entlang der Kronberger Straße) werden an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Kronberger Straße / Oberhöchstader Straße und Herzog-Adolf-Straße) angeschlossen.

### **1.5 Grün- und Freiflächenstruktur**

Das Plangebiet liegt am Rande der Atzelhöhle, das als letztes großes, zusammenhängendes Gebiet von Streuobstbeständen in Oberursel betrachtet werden muss und das in unmittelbarer Verbindung mit dem durchgehenden, großen Grünlandzug im Maasgrund steht.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen geprägt, wobei ein Großteil der Flächen, durch die großvolumigen Gebäude (Alten- und Pflegeheim) und die dazugehörigen Grünflächen und Parkanlagen eingenommen wird. Des Weiteren finden sich hier Wiesen und Grabeland. Die verschiedenen Nutzungen weisen einen durchschnittlichen Pflegezustand auf.



Abbildung 2: Luftbild mit Stand vom März 2012

Im Rahmen der Bestandsaufnahme ist das Plangebiet hinsichtlich der Fauna und Flora untersucht worden. Weitere Erläuterungen hierzu und Ergebnisse der Untersuchung sind Gegenstand des Umweltberichtes.

Die gute Anbindung des Gebietes sowohl an die Stadt und die umliegenden Wohngebiete als auch an die näheren Naherholungsgebiete Maasgrund, Stierstadter Heide und Stadtwald sind für die Erholungsfunktion wichtig und prägen mit dem Landschaftsbild die Wohnumfeldfunktionen.

## 1.6 Immissionen

Durch die Eröffnung der Nordumfahrung (Bundesstraße B 455 neu) im Mai 1999 und die damit verbundene Verlegung der Trasse der Bundesstraße B455 hat sich das Verkehrsvolumen auf der Königsteiner Straße verringert.

Der Durchgangsverkehr auf der Oberhöchstader Straße ist zudem durch die Anbindung der Weingärtenumgehung an die Gablonzer Straße und die Frankfurter Landstraße reduziert worden.

Im Bereich Bahnhof/ Nassauer Straße wird eine Änderung der Verkehrsanbindung geplant, so dass auch dadurch die Oberhöchstader Straße von weiterem Durchgangsverkehr entlastet werden wird. Es wird zukünftig mit geringeren Lärm – und Schadstoffimmissionen aufgrund der Entlastung vom Durchgangsverkehr gerechnet.

## 1.7 Bestehende Rechtsverhältnisse – Eigentumsverhältnisse

Die bestehenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Oberursel (Taunus). Zudem gehören auch die Flächen der zwei Alten- und Pflegeheime und ein weiteres Flurstück nördlich der Kronberger Straße in das Eigentum der Stadt. Ein großer Teil der Flächen ist durch Erbbaurecht gebunden. Die weiteren Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

Dahingehend befinden sich ca. 58% der Flächen des Plangebietes im Eigentum der Stadt Oberursel (Taunus), wobei hiervon ca. 73 % für Verkehrs-, Gemeinbedarfsflächen und die öffentliche Grünfläche bereitgestellt werden. Für die restlichen ca. 27% der Flächen ist eine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Die weiteren Flächen von ca. 42% befinden sich in privatem Eigentum.

Aufgrund der Zuschnitte der unbebauten Grundstücke muss in einem Teilbereich des Plangebiets ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden, um den Bebauungsplan umzusetzen.

## 1.8 Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan/ Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. geplante Wohnbaufläche (nördlich der Kronberger Straße) und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt (siehe Abbildung 3). Angrenzend an das Plangebiet ist der Maasgrund als Vorranggebiet Regionaler Grünzug und die Atzelhöhle als Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgewiesen.

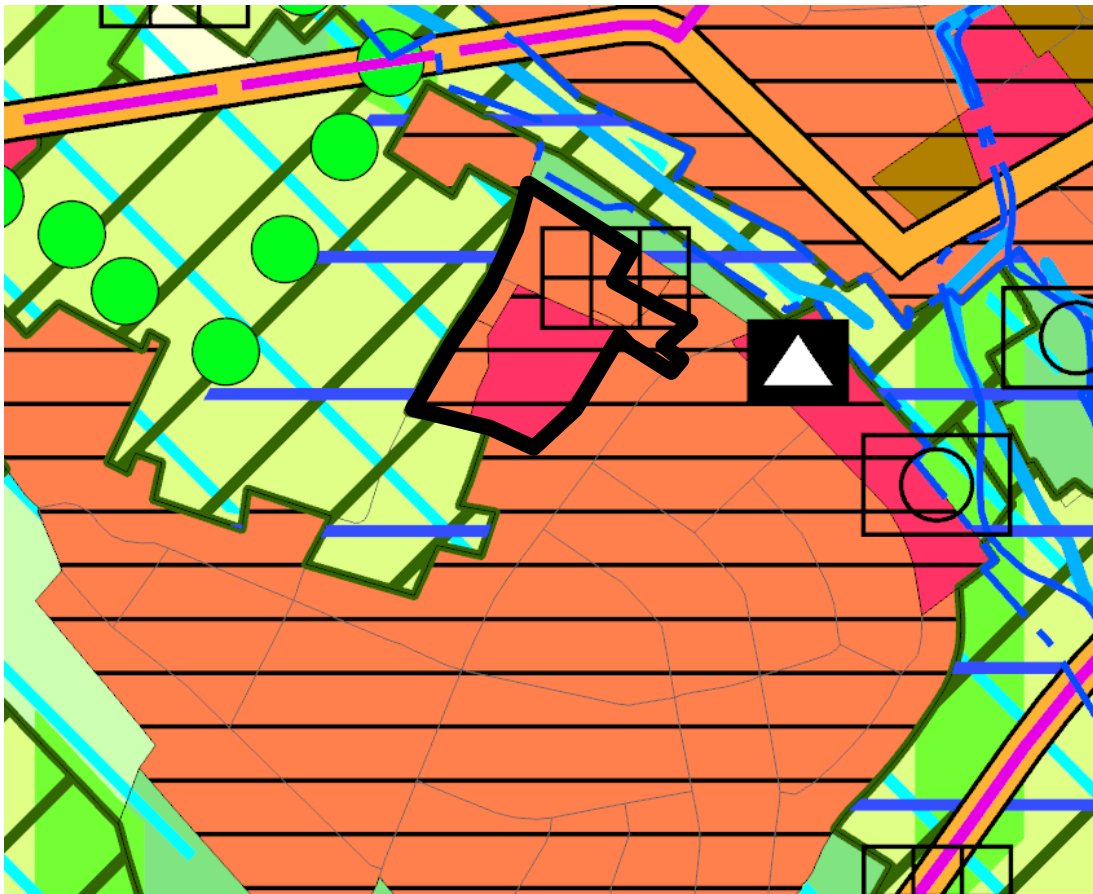


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans)

Die weiteren Fachpläne sind im Umweltbericht (Kap. I.3.2) dargestellt.

## 2 Planungsanlass

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

In den übergeordneten Planungen (RegFNP 2010) wird das Plangebiet als bebaute Fläche und als Zuwachsfläche für Siedlung ausgewiesen.

Das Bebauungsplanverfahren regelt die städtebauliche Gestaltung und die Erschließung des Neubaugebiets. Zudem bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die Bodenordnung.

Der mit diesem Bebauungsplanverfahren geschaffene Neubaubereich bildet künftig den Siedlungsabschluss.

### 2.2 Planungsverlauf

Erste Überlegungen hinsichtlich einer Bebauung des Gebietes Atzelhöhl erfolgten Ende des 19. Jahrhunderts (1880/90). Ein erster Fluchtlinienplan entstand 1905.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 16 „Atzelhöhl“ (das Plangebiet umfasst das Gebiet zwischen Oberhöchstader Straße, An der Heide, Königsteiner Straße und dem Maasgrund)



wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in 1962 eingeleitet. Eine erste konkretisierende Planung wurde 1970/71 erstellt. Im November 1970 wurde der Beschluss zur Einleitung und Anordnung des Umlegungsverfahrens gefasst. Eine Erörterung mit den Beteiligten sowie eine Bürgerversammlung fanden im Mai 1971 statt.

Im gleichen Zeitraum wurde der Stadtentwicklungsplan der Stadt Oberursel aufgestellt. Die erste Stufe des Stadtentwicklungsplanes von 1974 sieht eine schrittweise Erschließung des Gebietes vor. Die stufenweise Besiedlung wurde auch im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt von 1979 festgeschrieben, wobei anfangs die Fläche für die Wohnbebauung reduziert und nur ein Teilbereich zur Entwicklung ausgewiesen werden sollte.

In 1980 hat die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wiederholt und den Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes gefasst. Die Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sind durchgeführt worden. Aufgrund der vielfachen Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf von 1980 ist das Bebauungsplanverfahren nicht fortgeführt worden.

Im Zeitraum Herbst 2000 / Frühjahr 2001 ist eine Bestandsaufnahme der Fauna und Flora durchgeführt worden. Im Weiteren ist eine Kartierung von Baumstandorten auf den Flächen der zwei Alten- und Pflegewohnheime durchgeführt worden.

Dabei hat sich gezeigt, dass hochwertige Grünflächen (tlw. potentiell gesetzlich geschützte Biotope) im Gebiet Atzelhöhl vorhanden sind. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme ist nur noch eine Neubebauung in Randbereichen des Plangebietes näher geprüft worden. Dieser Prüfbereich ist im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans in 2003 auf den Bereich Kronberger Straße/ Oberhöchstader Straße, der zu einem großen Teil mit zwei Altenheimen bebaut ist, begrenzt worden.

Das Plangebiet sieht die Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Für ein Teilgebiet Atzelhöhl“ vor. Dieser Bebauungsplan ist mit Datum vom 03.07.1969 in Kraft getreten und umfasst ein Gebiet von ca. 1,8 ha. Das Ziel war die Entwicklung eines Seniorenwohnheims und eines Alten- und Pflegeheims mit Personalgebäude. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit überbaubaren Flächen und unterschiedlicher Anzahl an Vollgeschossen (1- bis 5-geschossig) fest.

Errichtet wurde auf dieser Grundlage ein viergeschossiges Seniorenwohnheim, das der Lage des geplanten Gebäudes (1) in der folgenden Abbildung 4 entspricht. Zudem wurden das fünfgeschossige Alten- und Pflegeheim Georg-Stangel-Haus (heute Traute und Hans Matthöfer-Haus) und ein dreigeschossiges Schwesternwohnheim errichtet. Beide Gebäude ((2) – siehe Abbildung 4) weichen jedoch von der im Bebauungsplan festgesetzten Lage ab.

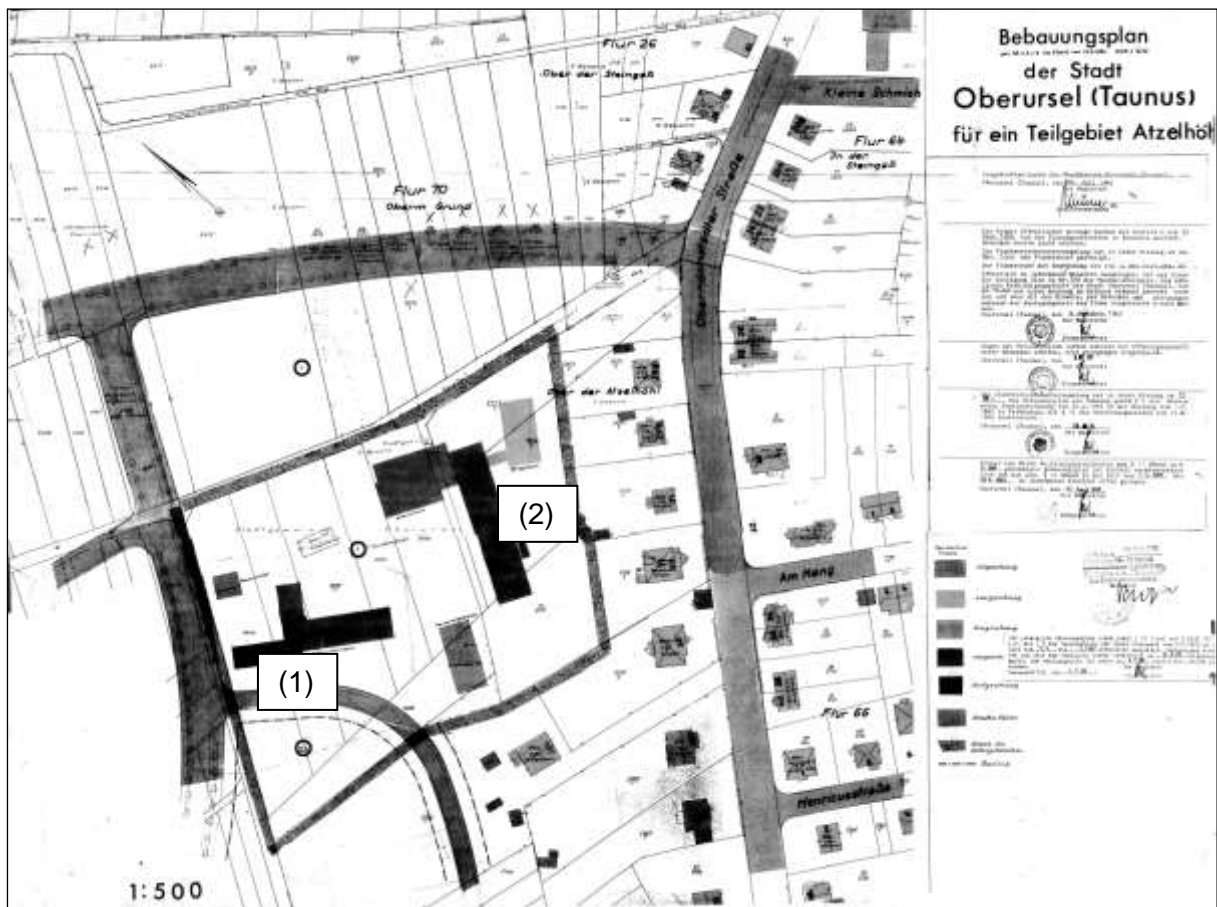


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 4 „Für ein Teilgebiet Atzelhöhl“ von 1969

Dieser Bebauungsplan soll geändert und das Plangebiet erweitert werden. Das Änderungsverfahren erhält die Bezeichnung Nr. 4A „Kronberger Straße / Oberhöchstader Straße“.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens fand in dem Zeitraum von September 2008 bis April 2012 statt. Der Bebauungsplan ist von der Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2012 zur Satzung beschlossen worden und mit öffentlicher Bekanntmachung am 14.04.2012 in Kraft getreten.

Die Erschließung des Baugebiets ist teilweise im Sommer 2012 vollzogen worden. Eine Baustraße (einschl. grundlegender Versorgungsleitungen) ist von der Kronberger Straße bis zum Wendebereich im Süden des Plangebiets hergestellt worden. Zudem sind in der Kronberger Straße (auf der südlichen Straßenseite) der Bürgersteig und die neu geplanten Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum (einschl. Baumpflanzungen) hergestellt worden. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahme sind Baumfällungen durchgeführt worden. Der Neubau des Hospizes auf der Fläche für Gemeinbedarf ist genehmigt und in 2012 ausgeführt worden. Auch der Abbruch des Schwesternwohnheims ist genehmigt und ausgeführt worden. Weiterhin ist die Erweiterung des Traute und Hans Matthöfer-Hauses genehmigt worden. Mit dem Bau ist im Frühjahr 2014 begonnen worden.

Im Nachhinein sind Mängel bei der Durchführung des Verfahrens offenbar geworden. Zum einen ist die Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs erfolgt. Es ist nicht bei der Offenlegung bekannt gemacht

worden, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB). Wie die Begründung zum Bebauungsplan jedoch ausweist, gibt es eine Vielzahl von umweltbezogenen Informationen, auf die stichwortartig, insbesondere in einer Gliederung, im Rahmen der Bekanntmachung hätte hingewiesen werden müssen.

Zum anderen hat sich auch gezeigt, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, die in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wurde, kritisch ist. „Bei einer Festsetzung öffentlicher Grünflächen auf privaten Grundstücken ist allerdings im besonderem Maße die Bestandsgarantie des Eigentums nach Art. 14 GG zu beachten und auf größtmögliche Schonung privater Flächen und ggf. die Erzielung eines Lastenausgleichs durch bodenordnende Maßnahmen zu prüfen.“ (Battis/ Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, § 9 Randnummer 57).

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.07.2014 entschieden, die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 4A vom 01.03.2012 und die Korrektur des Verfahrens vorzubereiten. Die Zielsetzungen dieses Verfahrens sind:

- Die öffentliche Grünfläche (im Nordosten des Plangebiets) mit dem Ziel zu ändern, dass die Fläche als Hausgärten zu den jeweiligen vorderliegenden Grundstücksflächen (Wohnbaugrundstücken) zugeordnet werden können.
- Die Ausgleichsmaßnahmen – d.h. Neuanpflanzung eines Feldgehölzes und Erhalt des bestehenden Feldgehölzes – auf einem Grundstück außerhalb des bisherigen Plangebiets zu sichern.
- Einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans zu überprüfen, insbesondere Größe und Anzahl der Wohnungen (der Stadtvillen) und Zuschnitt des Baufensters in der zweiten Reihe.

### **3 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens sind die Erweiterung des Traute und Hans Matthöfer-Hauses (Alten- und Pflegeheim), die Planung eines Hospizes und eines Gebäudes für Betreutes Wohnen. Die Gebäude für das Hospiz und das Betreute Wohnen sollen vergleichbar zur geplanten Wohnbebauung eine Zweigeschossigkeit mit Staffelgeschoss nicht überschreiten. Die Erweiterung des Traute und Hans Matthöfer-Hauses soll sich hinsichtlich der Gebäudehöhe an dem vorhandenen (Haupt-)Gebäude orientieren bzw. die Bestandsgebäudehöhe nicht überschreiten.

Weiterhin soll die Fläche für das aufgegebenen, städtische Seniorenwohnheim am westlichen Rand des Plangebiets überplant und neu geordnet werden. Zudem wird eine ca. 32,5 m tiefe, unbebaute Fläche nördlich der Kronberger Straße in das Plangebiet einbezogen. Hier werden Wohnbauflächen entwickelt. Die Bebauungshöhe soll eine Zweigeschossigkeit (mit ausgebautem Dach bzw. Staffelgeschoss) nicht überschreiten.

Gegenüber dem Stand des Bebauungsplans von 2012 erfolgt eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden. Diese Erweiterung dient der Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen und bezieht eine Grünfläche (zu einem großen Teil privates Eigentum und teilweise städtisches Eigentum) mit ein.

Es wurde eine weitere Fläche in die Wohnbaufläche einbezogen. Die geplante Bebauung in der zweiten Reihe wurde in zwei Baugrundstücke geteilt und die geplanten Grundstücksgrößen jeweils verringert, so dass über die geplante Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) nun 3 Grundstücke erschlossen werden.

Die Anzahl der Gebäude und der Wohneinheiten wird im Bereich der Stadtvillen (Teilbaugebiet WA2) erhöht, so dass hier 5 Gebäude für jeweils 6 Mietwohnungen entstehen können.

Die Anzahl der Gebäude verändert sich jedoch gegenüber dem Stand des Bebauungsplans von 2012 nicht.

### 3.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Die Flächen im Plangebiet werden weitgehend als Gemeinbedarfsfläche und Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Plangebiet wird durch die Kronberger Straße und eine neue Verkehrsfläche erschlossen.

Die Gemeinbedarfsfläche ist bebaut, der Gebäudebestand soll durch die Ausweisung von Baufenstern gesichert werden. Die Erweiterung und Entwicklung wird durch die Ausweisung neuer Baufenster ermöglicht.

Die Wohnbauflächen sollen mit insgesamt 20 neuen Gebäuden (15 Einzelhäuser und 5 Stadtvillen) geplant werden. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen erfolgt eine Gliederung in Teilbaugebiete:

- Im Teilbaugebiet WA1 sind Grundstücksgrößen zwischen ca. 370m<sup>2</sup> und ca. 450m<sup>2</sup> mit 3 Einzelhäusern (je eine Wohneinheit), Gebäudegrundflächen von je 100m<sup>2</sup> und Geschossflächen von je 200m<sup>2</sup> geplant.
- Im Teilbaugebiet WA2 sind auf einem ca. 4.690m<sup>2</sup> großen Grundstück 5 Gebäude mit je 6 Wohneinheiten geplant, die Grund- und Geschossfläche orientieren sich an einem Gebäudegrundriss von 15m x 15m.
- Im Teilbaugebiet WA3 sind Grundstücksgrößen zwischen ca. 1.110m<sup>2</sup> und ca. 1.270m<sup>2</sup> mit 3 Einzelhäusern (je eine Wohneinheit), Gebäudegrundflächen von je 180m<sup>2</sup> und Geschossflächen von je 360m<sup>2</sup> geplant.
- Im Teilbaugebiet WA4 entspricht die Ausweisung dem Bebauungsplan von 2012, dahingehend sind eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 festgelegt. Auf den Grundstücken von ca. 580m<sup>2</sup> bis ca. 900m<sup>2</sup> (durchschnittliche Größe ca. 680m<sup>2</sup>) können 9 Einzelhäuser mit je einer Wohneinheit, einer Gebäudegrundfläche von ca. 145m<sup>2</sup> bis 225m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von ca. 230m<sup>2</sup> bis ca. 360m<sup>2</sup> entstehen.

Im südöstlichen Plangebiet beginnend das Teilbaugebiet WA1 entstehen Grundstücke mit kleinen Grundstücksgrößen (ca. 370m<sup>2</sup> bis ca. 450m<sup>2</sup>), im Anschluss das Teilbaugebiet WA2 für Stadtvillen mit insgesamt 30 Mietwohnungen, anschließend ist das Teilbaugebiet WA3 mit großen Grundstücken (ca. 1.110m<sup>2</sup> bis 1.270m<sup>2</sup>) geplant.

Das Teilbaugebiet WA4 entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans mit Stand von 2012.

Die Teilbaugebiete WA1 bis WA3 werden nördlich der Kronberger Straße mit einer Tiefe von 32,5m (WA2 + WA3) bzw. 55m (WA1) geplant.

In den Teilbaugebieten WA2 und WA3 sind den Baugrundstücken Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (außerhalb der überbaubaren Flächen) zugeordnet, die zu bepflanzen sind.

Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen der zulässigen Gebäudegrößen ist eine gleichmäßige Bebauung innerhalb der Teilbaugebiete gewährleistet. Zudem sind die Ausnutzungsziffern so gewählt, dass die Teilbaugebiete sich nicht wesentlich voneinander unterscheiden.

Weiterhin werden einzelne überbaubare Flächen (Baufenster) für die jeweiligen Baugrundstücke festgelegt.

Folgende Flächenanteile liegen dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde:

Wohnbaufläche	15.766 m <sup>2</sup>	40,71 %
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	3.107 m <sup>2</sup>	19,70 %
Gemeinbedarfsfläche	12.577 m <sup>2</sup>	32,48 %
Verkehrsfläche	4.288 m <sup>2</sup>	11,07 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	218 m <sup>2</sup>	0,56 %
Öffentliche Grünfläche	226 m <sup>2</sup>	0,58 %
Versorgungsfläche Elektrizität	20 m <sup>2</sup>	0,05 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Bestand)	2.737 m <sup>2</sup>	7,07 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Neu)	2.891 m <sup>2</sup>	7,47 %
<b>Summe</b>	<b>38.723 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Es werden Regelungen für die Höhenentwicklung der Gebäude und die Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Dabei soll die vorhandene städtebauliche Struktur gewahrt und eine Verdichtung vermieden werden.

#### Siedlungsdichte

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Siedlungstyps der verstädterten Besiedlung und ihrer Umgebung zu zuordnen. Der Regionalplan/ Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) gibt für diesen Siedlungstyp eine Siedlungsdichte von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttobauland (WE/ha BBL) an.

Der obere Wert darf nicht überschritten werden. Ausnahmen zur Unterschreitung des unteren Wertes sind möglich, wenn das Plangebiet in der direkten Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten liegt oder es die Eigenart eines Ortsteils erfordert, oder topographische, ökologische oder klimatologische Besonderheiten vorliegen.

Die Einbeziehung der Flächen und Pflegeplätze der Gemeinbedarfsnutzungen in die Berechnung der Siedlungsdichte erfolgt nicht. Aufgrund der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und der Ausweisung einzelner Bauflächen entstehen im Plangebiet 45 Wohneinheiten auf einer Bruttobaulandfläche von ca. 2,6 ha (ca. 17 WE/ ha BBL).

Somit muss im Bereich des Plangebiets aus den folgenden Gründen von der o.g. 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 Urselbachaue bzw. der Maasgrund als zusammenhängender Grünzug bis über den Rushmoor-Park hinaus, im Süden begrenzt die Weingärtenumgebung den Siedlungsbereich. Im Südwesten grenzt der Stadtwald und im Westen grenzt das Naherholungsgebiet „Atzelhöhl“ an. Damit liegt der Standort in einem Übergangsbereich des bebauten Siedlungszusammenhangs zum Naturraum.

Wie in Kap. 2 und 3 der Begründung dargestellt wird das Plangebiet am Rande des Siedlungsbereiches geplant, um einen Siedlungsabschluss zu bilden. Die Wohnbauentwicklungsflächen im Gebiet zwischen Oberhöchstader Straße, An der Heide,

Königsteiner Straße und Maasgrund sind in den letzten Jahren stufenweise zurückgenommen worden. Die ursprüngliche Wohnbauentwicklungsfläche mit einer Fläche von ca. 20ha ist im Rahmen des Verfahrens zum RegFNP 2010 zurückgenommen worden. Der RegFNP ist in 2014 erneut geändert worden und die Wohnbauentwicklungsfläche um eine weitere Fläche von 0,6 ha reduziert worden.

Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen sind überprüft und neu strukturiert worden. In diesem Zusammenhang wird eine zuvor mit einem Seniorenwohnheim belegte Fläche künftig als Wohnbaufläche genutzt. Am Siedlungsrand soll eine lockere Bebauung erfolgen. Im Plangebiet integriert sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die sowohl das bestehende Feldgehölz als auch die Neuanpflanzung eines Feldgehölzes (als Ausgleichsmaßnahme) sichern sollen. Weiterhin werden die geplanten Wohnbauflächen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum angrenzenden Naherholungsgebiet abgegrenzt, so dass ein Übergang zwischen Bebauung und Naturraum geschaffen werden kann.

Dahingehend verbleibt im Plangebiet eine Wohnbaufläche von ca. 1,5 ha (ca. 40,7% des Plangebiets).

Die umgebende Bebauung setzt sich aus Einzel- und Doppelhäusern zusammen. Charakteristisch ist eine offene, aufgelockerte Bebauung mit teilweise großen Gärten. In einem städtebaulich abgrenzbaren Teilbereich – beidseits der Oberhöchstader Straße (vereinzelt auch bis zu einer Tiefe von ca. 130m bzw. 150m in die beidseits gelegenen Baugebiete hinein) – sind Mehrfamilienhäuser (3 bis 9 Wohneinheiten je Gebäude) vorhanden. Im Anschluss wird die bauliche Umgebung, die im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen liegt und teilweise auch nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, nach Plangebietem gegliedert und anhand der Festsetzungen und des Gebietscharakters näher beschrieben.

#### Bebauungsplan Nr. 20A „Weingärten/ Kleine Schmieh“ (1988)

Festsetzungen:

- Allgemeines und Reines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern;
- 2 Vollgeschosse bzw. 1 Vollgeschoss am südlichen Plangebietsrand bzw. im Innenbereich eines Quartiers;
- GRZ 0,2 bis 0,3 und GFZ 0,4 bis 0,5 (BauNVO von 1977, d.h. GFZ einschl. Aufenthaltsräume in Dach- und Kellergeschossen gem. § 20 Abs. 2 BauNVO 1977).
- Mindest- oder Maximalbaugrundstücksgrößen sind nicht festgesetzt worden.
- Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ist nicht begrenzt worden.

Gebietscharakter:

Das Plangebiet zwischen Oberhöchstader Straße und Weingärtenumgehung ist durch eine lockere, zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung (mit 1 bis 5 Wohneinheiten je Gebäude) geprägt. Am nordöstlichen Rand sind soziale Einrichtungen (Feldbergschule, Kindergarten und Spielplatz) vorhanden. Der südliche Plangebietsrand ist durch den notwendigen Abstand zur Weingärtenumgehung (L 3015) geprägt.

#### Bebauungsplan Nr. 96 „Köhlerweg / An der Heide“ (1987)

Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet mit offener Bauweise;
- 2 Vollgeschosse bzw. 3 Vollgeschosse an der Oberhöchstader Straße;
- GRZ 0,2 bis 0,4 und GFZ 0,4 bis 0,8 (BauNVO von 1977, d.h. GFZ einschl. Aufenthaltsräume in Dach- und Kellergeschossen gem. § 20 Abs. 2 BauNVO 1977).
- Mindest- oder Maximalbaugrundstücksgrößen sind nicht festgesetzt worden.
- Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude ist nicht begrenzt worden.



Gebietscharakter:

Das Plangebiet nördlich der Oberhöchstader Straße zwischen Köhlerweg und An der Heide ist im Wesentlichen ein aufgelockertes, stark mit Baumbestand und privaten Grünanlagen durchsetztes Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Das Quartier zwischen Oberhöchstader Straße, Köhlerweg und An der Heide ist durch eine zwei- und dreigeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (bis zu 9 Wohneinheiten je Gebäude) geprägt.

#### § 34 BauGB - Gebietscharakter

Das Gebiet nördlich der Oberhöchstader Straße mit den Grundstücken Oberhöchstader Straße 21-45 und An der Heide 1-33d ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Bebauung ist durch eine lockere, zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung (1 bis 8 Wohneinheiten je Gebäude) charakterisiert, wobei die Gebäude an der Oberhöchstader Straße überwiegend Mehrfamilienhäuser sind.

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. 70 % der Wohnbaufläche) und Geschosswohnungen in Form von Stadtvillen auf einen untergeordneten Flächenanteil (ca. 30 % der Wohnbaufläche) – gegenüberliegend des Traute und Hans Matthöfer-Hauses – zu beschränken.

Im Vergleich zur städtebaulichen Struktur des Ortsteils insgesamt, die wesentlich durch bestehende Bebauung geprägt wird, liegt die Siedlungsdichte im Plangebiet niedriger, 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.

### **3.2 Landschaftsplanerische Zielvorstellungen**

Das Plangebiet weist vielfältige Baum- und Strauchstrukturen auf, durch deren Erhaltung und Integration in die Bebauungsplanung sich unter bioklimatisch lufthygienischen Gesichtspunkten ein für den Menschen angenehmes Wohnumfeld schaffen lässt. Von daher ist eine wichtige Zielsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes, vorhandene Strukturen zu erhalten und darüber hinaus Grünstrukturen neu aufzubauen. Insgesamt sollen sie vor allem folgende Funktionen im Naturhaushalt bzw. im Umfeld der hier lebenden Menschen übernehmen.

### **3.3 Planungsalternativen**

Durch die Entscheidung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans zur Rücknahme der Wohnbauentwicklungsflächen im Gebiet zwischen Oberhöchstader Straße, An der Heide, Königsteiner Straße und Maasgrund („Atzelhöhle“) und Umwandlung der Flächenausweisung in Grünflächen wird künftig ein sehr großer Teil des Gebietes „Atzelhöhle“ von einer Wohnbebauung freigehalten. Die Entwicklung von Wohnbauflächen reduziert sich somit auf den Bereich der Kronberger Straße/ Oberhöchstader Straße.

Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen sind überprüft und neu strukturiert worden. Auf den ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf bestehen bzw. werden folgende Nutzungen geplant: ein Alten- und Pflegeheim mit Pflegeplätze für 142 Menschen, ein Gebäude für Betreutes Wohnen mit 8 Wohneinheiten und ein Hospiz mit 12 Plätzen.

In diesem Zusammenhang wird eine zuvor mit einem Seniorenwohnheim belegte Fläche und eine Teilfläche der Andienung für das Alten- und Pflegeheim künftig als Wohnbaufläche genutzt.

Mit diesem Bebauungsplanverfahren wird neuer Wohnraum unter dem Gesichtspunkt der Siedlungsarrondierung geschaffen. Die Anzahl der Wohneinheiten und das Bauvolumen werden aufgrund der Lage am Ortsrand und der umliegenden aufgelockerten Bebauung begrenzt und als verträglich angesehen.

Überlegungen zu Alternativen im Plangebiet sind im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens geprüft worden. Hierbei sind verschiedene Varianten zur Bebauung der Gemeinbedarfsflächen und der Wohnbauflächen untersucht worden. In Bezug auf die Wohnbauflächen sind Varianten mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen und Verkehrsflächen untersucht worden. Einzelne Bebauungsstrukturen sind in Bezug auf die vorhandene Bebauung in der Umgebung als zu dicht beurteilt worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens in 2009 für das dem Vorentwurf zugrunde liegende Konzept entschieden (siehe Kap. 3).

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in 2009 sind die geplanten Nutzungen auf der Gemeinbedarfsfläche geändert worden.

Gegenüber dem Stand des Bebauungsplans von 2012 erfolgte eine Vergrößerung der Wohnbaufläche (um ca. 250m<sup>2</sup>). Die geplante Bebauung in der zweiten Reihe (Teilbaugebiet WA1) wurde in zwei Baugrundstücke geteilt und die geplanten Grundstücksgrößen jeweils verringert, so dass über die geplante Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Teilbaugebiet WA1) nun 3 Grundstücke erschlossen werden.

Eine Nullvariante – d.h. Verzicht auf die Entwicklung der Wohnbauflächen nördlich der Kronberger Straße – entspricht nicht dem Planungsziel der Siedlungsarrondierung.

Alternativen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung stehen in der unter Kap. 3.1 beschriebenen Umgebung (Ortsteil) nicht zur Verfügung. Es sind nur vereinzelte Baulücken vorhanden. Diese Grundstücksflächen stehen in Verbindung mit benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden und werden als Gartenflächen genutzt. Die Grundstücke sind alle in privatem Besitz und über die genannten Bebauungspläne beplant. Im Zusammenhang mit einem Generationswechsel in den letzten Jahren hat bereits eine Verdichtung durch Abbruch und Neubau von Gebäuden im Rahmen der Festsetzungen der Bebauungspläne stattgefunden. Eine Nachverdichtung in den Bebauungsplangebieten durch Änderung der Verfahren (d.h. höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke (GRZ/ GFZ)) würde dem Charakter des Ortsteils entgegenstehen und die gewachsenen Nachbarschaften stören.

## **4 Einfügen in die Gesamtplanung**

### **4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die vorgesehene Bebauung steht den Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen, jedoch wird der Rahmen der Siedlungserweiterung, der entsprechend des Regionalplanes Südhessen 2010 und des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (RPS/RegFNP 2010)

vorgesehen ist, nicht ausgeschöpft. Eine Siedlungszuwachsfläche mit einer Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup> verbleibt als Grünfläche.

Die Rücknahme dieser Siedlungsflächen ist geplant. Der RegFNP soll die nicht in Anspruch genommene Wohnbaufläche zukünftig als Grünfläche darstellen.

Im Zeitraum vom 12.08.2014 bis 11.09.2014 fand die Beteiligung zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans statt (Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Dabei wird eine Teilfläche von „Wohnbaufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (betrifft eine Fläche von ca. 0,6 ha) umgewandelt.

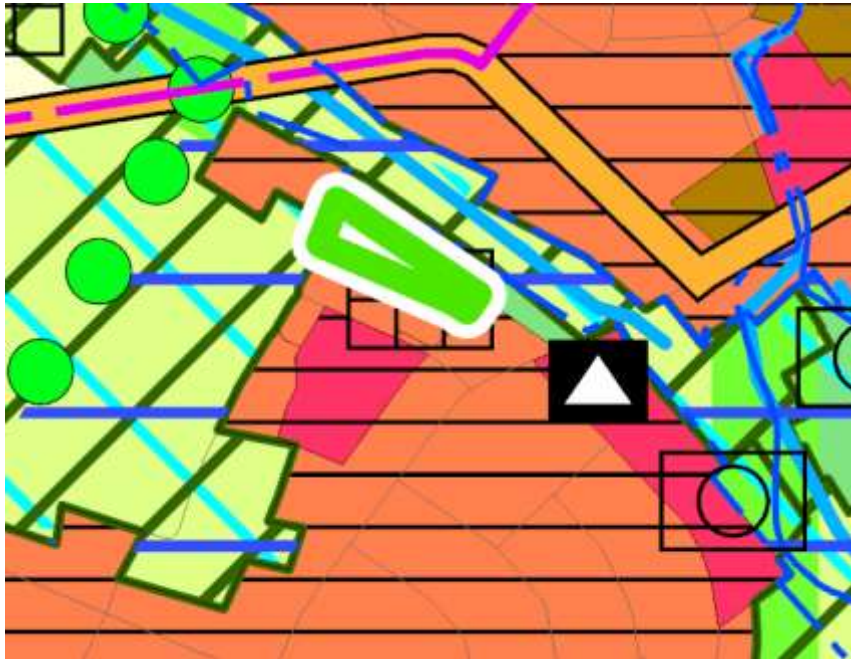


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbands FrankfurtRheinMain mit Darstellung der Änderung

Auf die am nördlichen Rand darüber hinausgehende Wohnbauzuwachsfläche wird als Flächenausgleich zugunsten einer Planung am Ortseingang Oberstedten verzichtet. Die Rücknahme der ca. 0,6 ha großen geplanten Wohnbaufläche steht nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen.

Das Gebiet ist durch Wiesen und einen Gehölzbestand geprägt. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben durch die vorgesehene Änderung erhalten.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen A5 (Neuanpflanzung Feldgehölz) und M7 (Erhalt Feldgehölz) liegen in diesem Bereich.

Der Bebauungsplan bleibt dahingehend innerhalb der Flächenausweisung des RegFNP 2010 und ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Regionalplan und Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.2 Berücksichtigung von Fachplanungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4

und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

#### Landschaftsplan

Für das Bebauungsplanverfahren ist nach der Bestandsaufnahme der Fauna und Flora der Landschaftsplan beauftragt und durch das Büro GPM, Kronberg, erarbeitet worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren festgehalten. Die zentralen inhaltlichen Aussagen wurden in das Planungskonzept eingearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf liegt mit dem integrierten Landschaftsplan vor.

## **5 Erforderlichkeit der Planinhalte – Begründung der Festsetzungen**

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

Entsprechend der Wohnnutzung im Bereich der angrenzenden Bebauung und der im Plangebiet bestehenden Gemeinbedarfsnutzung wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist für diese Nutzungen nicht geeignet. Diese Nutzungen und die aus diesen Nutzungen resultierenden Fahrbewegungen beeinträchtigen die Wohnqualität des Gebietes. Das Plangebiet liegt abseits der Durchgangsstraße, so dass dies auch nicht der geeignete Standort für eine Tankstelle ist.

Für die Fläche des Alten- und Pflegeheimes, des Hospizes und des Betreuten Wohnens wird Gemeinbedarfsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung (soziale Zwecke) festgesetzt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich einerseits am Planungsgrundsatz einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und einer flächensparenden Bauweise und andererseits an der Begrenzung der Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen erfolgt eine Gliederung in Teilbaugebiete, die Ausnutzungen (GR/ GRZ und GF/ GFZ) orientieren sich an den jeweiligen Grundstücksgrößen:

- Im Teilbaugebiet WA1 sind Gebäudegrundflächen (GR) von je 100m<sup>2</sup> und Geschossflächen (GF) von je 200m<sup>2</sup> geplant.
- Im Teilbaugebiet WA2 orientieren sich die Grund- und Geschossflächen an einem Gebäudegrundriss von 15m x 15m (Grundfläche 225m<sup>2</sup> je Gebäude und Geschossfläche 450m<sup>2</sup> je Gebäude).
- Im Teilbaugebiet WA3 sind Gebäudegrundflächen von je 180m<sup>2</sup> und Geschossflächen von je 360m<sup>2</sup> geplant.
- Im Teilbaugebiet WA4 sind eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 festgelegt. Auf den Grundstücken von ca. 580m<sup>2</sup> bis ca. 900m<sup>2</sup> (durchschnittliche Größe ca. 680m<sup>2</sup>) können Einzelhäuser mit einer Wohneinheit, einer Gebäudegrundfläche von ca. 145m<sup>2</sup> bis 225m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von ca. 230m<sup>2</sup> bis ca. 360m<sup>2</sup> entstehen.

Die Festsetzung der Geschossflächen bzw. der GFZ bezieht sich auf die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Keller-/ Dachgeschoss) bleiben unberücksichtigt.

Mit der Festsetzung der absoluten Grundflächen von 100m<sup>2</sup> bis 225m<sup>2</sup>, Geschossflächen von 200m<sup>2</sup> bis 450m<sup>2</sup>, GRZ von 0,25 und GFZ von 0,4 bleibt das zulässige Maß der baulichen Nutzung unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung. Weiterhin werden im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser zugelassen und die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Für die Teilbaugebiete WA1, WA3 und WA4 wird je Wohngebäude eine Wohneinheit zugelassen. Für das Teilbaugebiet WA2 sind je Wohngebäude max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Das Landschaftsbild und die Hangneigung machen eine Regelung bzw. Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude notwendig. Das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Zudem werden Wandhöhen (max. 9,3 m) und Oberkanten der Gebäude (max. 10,1 m) festgelegt, um eine angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden keine Ausnutzungswerte festgesetzt. Die Ausnutzung wird durch das Festsetzen von Baufenstern geregelt. Die Gebäudehöhen werden hinsichtlich der geplanten Gebäude für das Hospiz und das Betreute Wohnen an die Höhenentwicklung der Wohngebäude angepasst (zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss). Für das bestehende Alten- und Pflegeheim wird die vorhandene Geschosshöhe (5 Vollgeschosse) gesichert. Die Erweiterungsfläche wird auf 5 Vollgeschosse (bzw. 6 Vollgeschosse) begrenzt, wobei die Höhe des Bestandsgebäudes (Traute und Hans Matthöfer-Haus) nicht überschritten werden darf.

Der Anteil der versiegelten Flächen wird sich im Vergleich zum Bestand um 2 Baufenster (mit entsprechenden Nebenanlagen) vergrößern. Die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes erfolgt auf einer bereits überbauten Fläche. Weiterhin werden Zufahrten und Flächen für Nebenanlagen in der Planzeichnung festgesetzt, so dass die versiegelten Flächen in Lage und Flächenanteil begrenzt werden.

### **5.3 Bauweise, Baugrenzen**

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit der Einschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern ausgewiesen. Hiermit soll das Erscheinungsbild des Baugebietes als ein stark durchgrünter Siedlungsbereich gesichert werden.

Zur Umsetzung der geplanten städtebaulichen Struktur ist die Festsetzung von einzelnen Baufenstern je Baugrundstück notwendig.

### **5.4 Verkehrsflächen und Stellplätze**

Die Erschließung der neuen Bauflächen im Westen des Plangebiets erfolgt über eine neue Erschließungsstraße im Anschluss an die Kronberger Straße.

Die Stellplätze (Garagen und Carports) sind im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude zu errichten. Für das Teilbaugebiet WA2 (Stadt villen) wird die Errichtung einer Tiefgarage festgesetzt.

Die bestehende Kronberger Straße nimmt die Erschließung der Wohnbaugrundstücke und der Gemeinbedarfseinrichtungen auf.

Die Straßen sind großzügig dimensioniert (14,5 m bzw. 8,0 m Breite) und halten Raum für Bürgersteig/Gehweg und Parkplätze (öffentliche Stellplätze) bereit. Die Kronberger Straße wird mit einer Breite von 14,5 m geplant und bietet hiermit Fläche für ca. 35 öffentliche Stellplätze. Weitere öffentliche Parkplätze (5 Stellplätze) sind parallel zur Straße in der neuen Erschließungsstraße möglich. Die konkrete Gestaltung der Straßen wird nicht festgesetzt. Im Straßenraum sollen jedoch Bäume angepflanzt werden, die Standorte der Straßenbäume sind in der Planzeichnung dargestellt. Die genaue Lage der Baumstandorte

ergibt sich im Rahmen der Ausführungsplanung für die Straßenverkehrsfläche (Kronberger Straße).

Die Kronberger Straße wird weiterführend als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-, Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr und Anlieger) festgesetzt. Somit ist ein Anschluss des Naherholungsgebietes Atzelhöhle an das Straßennetz gewährleistet.

Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) notwendigen Stellplätze je Wohneinheit sind auf den Wohnbaugrundstücken nachzuweisen. Es werden textliche Festsetzungen getroffen, so dass die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden.

Die für die Gemeinbedarfsnutzungen (Alten- und Pflegeheim, Hospiz und Betreutes Wohnen) notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Entsprechende Flächen für Nebenanlagen werden festgesetzt.

### **5.5 Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird im östlichen Teil des Plangebiets für zwei Wohnbaugrundstücke in zweiter Reihe mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Dieses dient zur (verkehrlichen und leitungsmäßigen) Erschließung der Baugrundstücke.

Zudem wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Wendehammers ausgewiesen. Dies dient zur Erschließung des Baufensters im rückwärtigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche. Hier ist geplant, ein Gebäude für Betreutes Wohnen zu errichten.

### **5.6 Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Die im Umweltbericht beschriebenen Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (vgl. Kapitel II.4.2) sind im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich übernommen worden.

Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, durch geeignete Festsetzungen Konflikte mit dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zu vermeiden, zumindest aber weitestgehend zu minimieren. Die Realisierung festgesetzter Schutz- und Minimierungsmaßnahmen trägt zur Vermeidung bzw. zur Verminderung der ermittelten Auswirkungen des Vorhabens bei.

#### **5.6.1 Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a +b BauGB**

Durch eine Vielzahl von Planeinträgen zur Erhaltung von bestehenden Bäumen und durch Festsetzungen von zu pflanzenden großkronigen Bäumen I. Wuchsordnung und mittelkronigen Bäumen II. Wuchsordnung bzw. hochstämmigen Obstbäumen sollen die ökologischen Funktionen des Gebietes weitestgehend erhalten werden.

Es werden zudem für die Bepflanzung von nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke Festsetzungen vorgesehen. Diese Festsetzungen werden ergänzt durch Festsetzungen für Stellplätze und durch für alle Gebäude geltende Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, so dass insgesamt ein Höchstmaß an Durchgrünung des Gesamtgebietes gewährleistet ist.

#### **5.6.2 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen Flächenversiegelungen auf ein unvermeidbares Maß reduziert werden. Die Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser auf Stellplatzflächen bleibt gewährleistet. Auch die separate Sammlung von



Oberflächenwasser von Dachflächen in Zisternen trägt zur Entlastung des Mischwasserkanals, der Kläranlage und des Vorfluters sowie zur Anreicherung des Grundwassers bei. Da die Entnahme von Brauchwasser aus Zisternen zur Gartenbewässerung oder Toilettenspülung erfolgen soll, wird der zu erwartende Wassermehrverbrauch reduziert.

Die Festsetzungen zu Bepflanzungen bezwecken die Schaffung von privaten artenreichen Flächen, die den Charakter von Obstwiesen bzw. eines intensiv begrünten Ortsrandes aufweisen. Sie sollen sich in den vorhandenen Ortscharakter einfügen und eine ökologische Bereicherung darstellen. Kleinere bis mittelgroße Laubgehölze bzw. Obstgehölze sind daher als standortgerecht anzusehen. Nadelgehölze sind dagegen unzulässig, da sie als nicht standortgerechte reine Ziergehölze eine geringere ökologische Bedeutung besitzen und auch aus gestalterischen Gründen keine Verbesserung des Ortsbildes bewirken.

Diese Festsetzungen werden ergänzt durch für alle Gebäude geltende Festsetzungen zur Fassadenbegrünung, so dass insgesamt ein Höchstmaß an Durchgrünung des Gesamtgebietes gewährleistet ist.

Alle Vegetationsflächen sind aus klimatischer Sicht so zu gestalten, dass Baum- und Strauchgruppen im Wechsel mit Rasen- und Wiesenflächen angelegt werden. Die so erzeugte Beschattung von Teilbereichen am Tage in Verbindung mit nächtlicher Wärmeabstrahlung über den Rasenflächen bewirkt eine Kaltluftproduktion und kleinräumig wirksame, thermisch induzierte Luftzirkulationen, die sich positiv auf das Kleinklima des Plangebietes auswirken.

### 5.6.3 Kompensationsmaßnahmen

Bezüglich der erforderlichen Kompensation der nicht vermeidbaren Eingriffsfolgen kommt der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Nutzung der Grundstücke sowie die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verursachen unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nachhaltige Eingriffe in den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild darstellen können. Diese können durch Schutz- und Minimierungsmaßnahmen verringert oder gar vermieden sowie durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

### 5.6.4 Maßnahmenübersicht

Folgende umweltbezogene Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt:

#### Boden

- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Zum Schutz des Oberbodens ist dieser zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

#### Wasser

- Minimierung des Versiegelungsgrades zur Verringerung des Oberflächenabflusses
- Befestigung von Fußwegen und PKW-Stellplätzen unter Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauchwasser sollten Zisternen errichtet werden

### Klima

- Minimierung des Versiegelungsgrades zur Verminderung von Aufheizeffekten
- Befestigung der Wege unter Verwendung klimawirksamer (wasserdurchlässiger) Beläge
- Verwendung von hochstämmigen, groß- bis mittelkronigen Laubbäumen (z.B. entlang der Erschließungsstraße) aus klimaökologischen Gesichtspunkten
- Entwicklung von Gehölzpflanzungen zur Verbesserung der Frischluftproduktion, der lufthygienischen Situation (Immissionsschutz) und allgemein der kleinklimatischen Verhältnisse im Planungsraum
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Energieeffiziente Bauweise der Gebäude zur Verminderung der Abwärme und der Emissionen

### Arten und Biotop

- Erhalt von Einzelbäumen und Feldgehölz; nicht am Standort zu erhaltende Gehölze sind bei vertretbarer Größe umzupflanzen
- Eingrünung von mind. 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Stauden und Rasen)
- Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung entlang der Erschließungsstraße und im Zuge der Ortsrandeingrünung als Lebensraum für Insekten und Vögel
- Fassaden- und Dachbegrünung als Lebensraum für Kleinlebewesen
- Neupflanzung eines Feldgehölzes
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Festlegung des Rodungszeitraums

### Landschaftsbild

- Erhalt orts- und landschaftsbildprägender Einzelbäume
- Bepflanzung der Erschließungsstraße mit Hochstämmen zur optischen Gliederung des Plangebietes
- Belebung und Verschönerung des Siedlungsbildes
- Erhaltung und Neuschaffung von Fuß- und Radwegen aus dem Gebiet bzw. durch das Gebiet in die umgebende offene Landschaft zur Gewährleistung von Naherholungsfunktionen

## **5.7 Ortsrandgestaltung**

Als Abschluss der Neubauf lächen (in Richtung Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden Flächen festgesetzt, die mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Hecken anzupflanzen sind. Zugleich dienen diese Pflanzungen auch als Schutz zu den öffentlichen Nutzungen wie Fuß- und Radweg, um den Nutzungskonflikt zwischen öffentlichen und privaten Flächen zu minimieren. Somit können auch Einfriedungen in diese Ortsrandgestaltung eingebunden werden.

## **5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Aufgrund der ortsbildprägenden Struktur des Gebietes werden zur Sicherung eines geschlossenen Erscheinungsbildes der Siedlung prinzipielle Gestaltungsregeln festgesetzt, die einen Mindeststandard an Gestaltqualität sichern.

Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Abfallbehältern sollen den Rahmen für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten definieren und ein geschlossenes Erscheinungsbild der Siedlung gewährleisten.

Festsetzungen zur Begrünung der baulichen Anlagen und der Grundstücksfreiflächen werden mit dem Ziel getroffen, ein weitgehend durchgrüntes Siedlungsbild zu erreichen.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Siedlungsentwicklung**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden aufgelockerte und stark durchgrünte Baugrundstücke entwickelt. Die Arrondierung des Siedlungsgebietes hat positive Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsbereiches.

Eine weitergehende Entwicklung von Bauflächen wird nicht erfolgen, die nördlich und westlich des Plangebiets anschließenden Flächen werden in den übergeordneten Planungen als Grünflächen gesichert. Die daraus resultierende Änderung des RegFNP ist durchgeführt worden.

Aufgrund der auf die Gesamtfläche bezogenen geringen Anzahl von zusätzlichen Baugrundstücken und die Nutzung vorhandener Verkehrsflächen sind Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnutzung nicht zu erwarten. Zu der vorhandenen Bebauung an der Oberhöchstader Straße wird Abstand gewahrt.

Die Grundstücksgrößen für die Wohnbebauung variieren, im Teilbaugebiet WA1 sind Größen von ca. 370 m<sup>2</sup> bis 450 m<sup>2</sup> (3 Grundstücke) geplant. In den Teilbaugebieten WA3 und 4 werden Grundstücksflächen von ca. 580 bis 1.270 m<sup>2</sup> (9 Grundstücke) geplant. Das Teilbaugebiet WA2 umfasst eine Fläche von ca. 4.690 m<sup>2</sup> für die Planung von max. 5 Gebäuden (Stadtvillen).

Die Stadtvillen werden im vorderen Bereich der Kronberger Straße festgesetzt und sollen somit gegenüber dem Grundstücksbereich für Gemeinbedarf errichtet werden.

Das Traute und Hans Matthöfer-Haus (Alten- und Pflegeheim) verfügt über 134 Pflegeplätze. Durch die zusätzliche Baufläche erhält das Alten- und Pflegeheim die Möglichkeit den gesamten Gebäudebestand qualitativ zu verbessern, so dass die Zimmer auf allen Geschossen saniert mit Duschbädern ausgestattet werden. Alle Geschosse sollen barrierefrei zugänglich sein (künftig verfügt das Alten- und Pflegeheim über 142 Plätze). Im weiteren Grundstücksbereich für den Gemeinbedarf werden ein Hospiz mit 12 Pflegeplätzen und ein Gebäude für Betreutes Wohnen mit 8 Wohneinheiten geplant.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen und die Festsetzung der Baufenster für die Einzelhäuser im Norden des Plangebiets wird der Blick auf die Altstadt und die Kirche St. Ursula weiterhin gewährleistet.

### **6.2 Soziale Auswirkungen**

Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern sowie die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude soll ein hochwertiges Wohnungsangebot geschaffen werden.

Eine verdichtete und kostengünstige Bebauung, z.B. eine Reihenhausbauung, wird ausgeschlossen, da eine möglichst großzügige Durchgrünung gewährleistet und die Flächenversiegelung so gering wie möglich gehalten werden soll.

Die öffentliche Verkehrsfläche (Kronberger Straße) wird neu strukturiert, die öffentlichen Stellplätze durch Baumanpflanzungen gestaltet und im Anschluss an die Verkehrsfläche eine Grünfläche geplant. Die angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird

mit einer Breite von 5,0 m geplant und dient sowohl der Erschließung der anliegenden Wohnbaugrundstücke als auch der Durchfahrt für landwirtschaftlichen Verkehr, dem Radverkehr, den Fußgängern und den Anliegern.

### **6.3 Umwelt**

Die Auswirkungen auf die Umwelt sind umfassend im Umweltbericht beschrieben.

Da in ein Feldgehölz eingegriffen wird, soll dieses funktional im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt seitlich im Anschluss an das Feldgehölz. In der Biotoptypenkartierung werden diese Flächen als intensiv genutzte Weide beurteilt. Die Flächen sind räumlich und nutzungstypisch gut geeignet.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden können und keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

### **6.4 Energie**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat 2010 ein kommunales Energiekonzept beschlossen, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der anschließenden Umsetzung zu beachten ist. Der vorliegende Bebauungsplan bzw. die damit vorbereitete Planung würdigt dies zum gegenwärtigen Planstand wie folgend:

- Der Aufbau von Photovoltaikanlagen (Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien) ist möglich, eine entsprechende Regelung der Gebäudehöhe lässt dies zu.
- Die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis zu 15° werden extensiv begrünt.
- Die Gebäude werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf der Basis der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 geplant.
- Das Plangebiet schließt an bestehende Strukturen von Infrastruktureinrichtungen an und liegt in der Nähe von Bushaltestellen.

### **6.5 Verkehrserschließung**

In der Kronberger Straße werden öffentliche Stellplätze (quer und parallel zur Fahrbahn) im Straßenraum geplant. Durch die Umgestaltung der Verkehrsfläche, durch die Anpflanzung von Bäumen und durch die Schaffung von Grundstückszufahrten wird die Anzahl der derzeit vorhandenen Stellplätze verringert. Künftig können ca. 40 Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche (Kronberger Straße und neue Erschließungsstraße) realisiert werden. Weitere Stellplätze werden auf dem Grundstücksbereich für Gemeinbedarf festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) für den Bedarf der Wohnnutzungen und für die Nutzungen des Gemeinbedarfs sollen auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht werden. Entsprechende textliche Festsetzungen für Stellplätze und Garagen werden getroffen.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel (Taunus) sind für die Nutzungen Alten- und Pflegeheim 19 Stellplätze, Hospiz 3 Stellplätze (neu) und Betreutes Wohnen 8 Stellplätze (neu) nachzuweisen (Summe: 30 Stellplätze). Die für das Alten- und Pflegeheim nachzuweisenden Stellplätze sind bereits seit Errichtung der Gebäude notwendig, jedoch nicht vollständig eingerichtet worden. Der Parkverkehr (Beschäftigte / Besucher) wird heute weitgehend im Bereich der Kronberger Straße abgewickelt. Durch den geplanten Bau der

Gebäude für Hospiz und Betreutes Wohnen und durch die Festsetzung von Nebenanlagen für Stellplätze erfolgt eine Neuordnung der Stellplatzsatzsituation.

Auf dem Grundstücksbereich für Gemeinbedarf werden Stellplatzflächen festgesetzt, so dass nun ca. 30 offene Stellplätze nachgewiesen werden können.

Es bestehen heute zwei Zufahrten zum Traute und Hans Matthöfer-Haus, eine mittig auf dem Gelände im Bereich Kronberger Straße und eine Zweite seitlich im Westen des Grundstücksbereichs über die neue Erschließungsstraße. Diese zweite Zufahrt im Westen dient der Anlieferung und auch als Feuerwehrzufahrt.

Im Teilbaugebiet WA2 sind 5 Gebäude mit je 6 Wohneinheiten vorgesehen. Hier soll eine Tiefgarage entstehen, um die notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Besucherstellplätze können wie auch in der Stellplatzsatzung vorgesehen oberirdisch hergestellt werden. Um eine nachhaltige Bepflanzung auf der nicht überbauten Tiefgaragendecke zu gewährleisten, ist hier eine Überdeckung mit Pflanzsubstrat in einer Stärke von mindestens 60 cm vorzusehen. Diese Überdeckung soll sich am natürlichen Gelände orientieren und dessen Höhe nicht übersteigen.

Die notwendigen Stellplätze für die Einzelhäuser in den Teilbaugebieten WA1, WA3 und WA4 sollen als Garagen bzw. Carports im Zusammenhang mit dem Gebäude zugelassen werden; im vorderen Grundstücksbereich (im Abstand von 5 m zur Straße) sollen nur offene Stellplätze zugelassen werden. Die max. Zufahrtsbreite wird je Grundstück bei 5,0 m festgelegt. Zudem soll nur eine Zufahrt je Grundstück zugelassen werden.

Die Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Kronberger Straße/ Oberhöchstatter Straße soll in einer ausreichenden Breite für den Begegnungsverkehr ausgebildet werden. Zu beiden Seiten dieser Verkehrsfläche sind Bürgersteige mit einer Breite von 1,5 m bzw. 2,0 m vorgesehen.

Es entsteht im Westen des Plangebietes eine neue Erschließungsstraße. Hierüber werden 9 Einzelhäuser erschlossen. Die Verkehrsfläche soll in einer Breite von 8,0 m ausgebildet werden. Die Verkehrsfläche wird zur Mischnutzung vorgesehen, ein einseitiger Gehwegbereich ist vorgesehen. Zudem werden parallel zur Fahrbahn öffentliche Parkplätze geplant, die dem Besucherverkehr für die Wohnbaugrundstücke dienen sollen. Der Wendehammer wird mit einem Durchmesser von 22,0 m festgesetzt, so dass auch dreiachsige Fahrzeuge (z.B. Müllfahrzeug) wenden können.

Zur Berechnung des Verkehrsaufkommens ist auf die Methodik von Bosserhoff zurückgegriffen worden (Quelle: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung – Abschätzung der Verkehrserzeugung“ von D. Bosserhoff, Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, 2000).

Bei der Planung von 45 Wohneinheiten und ca. 162 Wohn/Pflegeplätzen (in Bezug auf genehmigte und geplante Wohnplätze im Bereich der Gemeinbedarfsfläche) wird ein Verkehrsaufkommen von ca. 590 Pkw-Fahrten / Tag (Güterverkehrsanteil von ca. 13 LKW-Fahrten/Tag) angenommen.

Die Planung der Erschließungsstraßen erfolgte gem. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Auf der Basis der Berechnung des Verkehrsaufkommens erfolgte eine Einschätzung des Straßenverkehrslärms. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Baufenster der Teilbaugebiete WA1 bis WA3 deutlich von der Straße abgesetzt sind (Abstand von mind. 12m bis 15m zur

Straßenbegrenzungslinie); weiterhin sollen die öffentlichen Stellplätze für Besucher und Anlieger auf der südlichen Seite der Verkehrsfläche angeordnet werden.

Im Teilbaugebiet WA4 sind zwar die Baufenster in 3m Abstand zur Straße ausgewiesen worden. Jedoch sind in diesem Bereich die Baufenster parallel zur Straße ausgerichtet, so dass Wohn- und Aufenthaltsräume und Außenwohnbereiche nach Süden und Südwesten (lärmabgewandte Seite) ausgerichtet werden können. Zudem ist hier das Verkehrsaufkommen aufgrund der begrenzten Anzahl an Grundstücken geringer.

Das Verkehrsaufkommen ist nicht geeignet, um die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu überschreiten.

Ein Ermittlungs- und Bewertungsdefizit wird nicht gesehen. Eine schallschutztechnische Untersuchung wird nicht für erforderlich gehalten.

## **6.6 Entsorgung/ Entwässerung**

Die Entwässerungssituation des Plangebiets ist geprüft worden, für das Neubaugebiet werden zwei Entwässerungsbereiche gebildet und an vorhandene Kanäle im Bereich der Herzog-Adolf-Straße/ Maasgrund und Kronberger Straße angeschlossen. Dahingehend werden 14 Gebäude mit 39 Wohneinheiten (+ Hospiz) über den Kanal in der Kronberger Straße und 6 Gebäude mit 6 Wohneinheiten über den Kanal in der Herzog-Adolf-Straße/Maasgrund entwässert. Beide Bereiche entwässern in vorhandene Mischwasserkanäle. Diese älteren Kanäle sind im Vorgriff der Entwicklung des Gebiets „Atzelhöhl“ entstanden. Die erste Bebauung (Seniorenwohnheim, Alten- und Pflegeheim) erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 4 von 1969, der auch die Grundlage für diesen Bebauungsplan bildet (siehe Kap. 1 der Begründung).

Es wurde eine hydraulische Berechnung durchgeführt, im Ergebnis wird festgestellt, dass im vorhandenen Kanal Kronberger Straße/ Oberhöchstatter Straße durch die geplante Erschließung kein schädlicher Überstau auftritt. Zudem werden Maßnahmen zur Rückstausicherung im Rahmen der Abwassersatzung der Stadt Oberursel (u.a. Merkblatt Kanalrückstau) aufgezeigt.

Aufgrund der Hanglage (in Richtung Westen/ Südwesten ansteigendes Gelände) wäre der Neubau eines Niederschlagswasserkanals in zwei Lagen notwendig: a) in der vorhandenen öffentlichen Wegefläche (Fuß- und Radweg in Richtung Herzog-Adolf-Straße/ Maasgrund) und b) am südlichen Rand des Plangebiets in Höhe des Teilbaugebiets WA1 (Entfernung zum Fließgewässer ca. 135m).

Hinsichtlich der Lage a) können aufgrund der Topographie nur 6 Grundstücke an eine entsprechende Leitung angebunden werden, damit verlängert sich auch die Entfernung zum nächsten Fließgewässer aufgrund der Lage und des Anschlusses der vorhandenen Leitung auf ca. 245m. Der Neubau einer Leitung (Niederschlagswasser) wird aufgrund der Länge als unverhältnismäßig beurteilt.

Hinsichtlich der Lage b) mangelt es an Flächen im städtischen Eigentum, um den Neubau einer Leitung umzusetzen. Diese Flächen werden als Haus-/ Kleingärten genutzt und sind in privatem Eigentum.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein bestehendes Fließgewässer erfolgt nicht. Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken genutzt werden. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf (B.6.6 – Niederschlagswasser, B.7.3 – Dachbegrünung und C.3.1 – Stellplätze, Zufahrten, Wege) wird das anfallende Niederschlagswasser reduziert und die Nutzung geregelt.



## 6.7 Finanzielle Auswirkungen

Kosten entstehen der Stadt Oberursel (Taunus) durch die Erschließung des Geländes als Wohnbauland. Die Straßenbaumaßnahme ist bereits in 2011/2012 geplant und teilweise im Sommer 2012 ausgeführt worden. Durch den Verkauf der Grundstücke an private Eigentümer bzw. Abrechnung der Erschließungsbeiträge werden diese Kosten jedoch refinanziert.

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur (Kindergarten/ Schule) ist bereits durch den Bebauungsplan von 2012 berücksichtigt worden. Eine wesentliche Änderung ergibt sich durch die Erhöhung der Wohneinheiten nicht.

## 7 Verfahren

### 7.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Das Bebauungsplanverfahren ist in 2008 mit der Sammlung, Analyse und Bewertung der Grundlagendaten begonnen worden. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens erfolgte in Verbindung zusammen mit der Vorentwurfsplanung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2009. Auf dieser Grundlage ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 05.05. bis 05.06.2009 durchgeführt worden. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel mit Schreiben vom 20.04.2009.

Im Rahmen dieser Beteiligungen sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Wesentliche Aspekte der Stellungnahmen sind:

- Schaffung einer ausreichenden Durchfahrtsbreite für landwirtschaftliche Fahrzeuge in der Verlängerung der Kronberger Straße;
- in diesem Zusammenhang wird auch die Gefahr für spielende Kinder (Spielplatz) in der Nähe zu landwirtschaftlichem Verkehr angesprochen;
- Schaffung einer ausreichenden Breite der neuen Erschließungsstraße (Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge bzw. 3-achsige Fahrzeuge mit Längen bis zu 12 m);
- Ausweitung der Bebauung in das Gebiet der Atzelhöhle hinein, d.h. Erweiterung des Plangebietes und auch Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Oberhöchstadter Straße über das Grundstück Oberhöchstadter Straße 35b.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sind gesammelt und geprüft worden. Die Abwägung der Belange ist im folgenden Kapitel (7.2) dargestellt.

Zudem haben Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet im Rahmen des Umlegungsverfahrens stattgefunden. Auch haben Gespräche mit den Trägern der Gemeinbedarfsnutzungen stattgefunden.

Aufgrund der Stellungnahmen und Gespräche sind Änderungen im Bebauungsplanentwurf zu den folgenden Punkten vorgenommen worden (beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.09.2010 und 03.02.2011):

- **Bebauungskonzeption für die Gemeinbedarfsfläche**  
Das Gebäude für das Hospiz (im Bereich Kronberger Straße / neue Erschließungsstraße) erhält eine größere Grundfläche, das Baufenster wird an den geplanten Grundriss des Gebäudes angepasst. Somit ist die Erweiterung des Alten- und Pflegeheims (Traute und Hans Matthöfer-Haus) an der im Vorentwurf geplanten Stelle nicht möglich, da die Abstände zwischen den Gebäuden zu gering sind. Dahingehend ist von Seiten des

Trägers des Alten- und Pflegeheims vorgeschlagen worden, das dreigeschossige Schwesternwohnheim abzureißen und in gleicher Lage die Erweiterung des Alten- und Pflegeheims zu errichten. Aufgrund des in Richtung Osten abfallenden Geländes (in Richtung Oberhöchstader Straße) kann das unterste Geschoss ein Vollgeschoss sein. In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass dieses Geschoss nur für Stellplätze und Nebenflächen genutzt werden darf, aber ein Vollgeschoss sein kann. Somit darf die in der Planzeichnung festgelegte Ausweisung um 1 Vollgeschoss ausnahmsweise erhöht werden. Unverändert bleibt jedoch die Festlegung der Gesamthöhe des Erweiterungsgebäudes, so dass die Gebäudehöhe des bestehenden Traute und Hans Matthöfer-Hauses nicht überschritten werden darf.

Die vor dem Traute und Hans Matthöfer-Hauses in Richtung Kronberger Straße geplante Stellplatzfläche wird verkleinert. Diese Stellplätze können Mitarbeitern und Besuchern zur Verfügung gestellt werden (Fläche für ca. 30 Stellplätze). Die Zufahrt der Stellplätze erfolgt über die bestehende Zufahrt zum Wohnheim auf bereits versiegelten Flächen.

Dahingehend muss auch der Standort für das geplante Gebäude für Betreutes Wohnen verlagert werden, festgelegt ist eine überbaubare Fläche im rückwärtigen Gartenbereich. Die Zufahrt zum geplanten Gebäude für Betreutes Wohnen wird über den Wendehammer – als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht – erfolgen. Aufgrund der starken Geländeneigung, der vorhandenen Topographie und der begrenzten Zufahrtsbreite auf dem Gelände des Alten- und Pflegeheims ist eine Zufahrt zum geplanten Gebäude über die Anlieferung nicht möglich. In der Planzeichnung ist eine Breite von 4 m festgelegt.

- Verkehrserschließung

Um die anliegenden Grundstücke der geplanten Erschließungsstraße besser andienen und auch Parkplätze vorsehen zu können, soll die Verkehrsfläche mit 8 m Breite festgelegt werden und der Wendehammer auf einen Durchmesser von 22 m vergrößert werden. Der Wendebereich muss für 3-achsige Fahrzeuge der Müllabfuhr ausgelegt sein, zudem müssen Aufstellflächen für Versorgungseinrichtungen wie Laternen ermöglicht werden.

Aufgrund der Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs und der Zufahrten zu den anliegenden Wohnbaugrundstücken soll die Verkehrsfläche (mit besonderer Zweckbestimmung) in der Verlängerung der Kronberger Straße auf durchgehend 5 m Breite festgelegt werden. Auch soll die Zweckbestimmung klar gestellt werden, so dass diese Verkehrswege von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden können. Die anschließende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bleibt bei der bereits festgelegten Breite von 4 m und nimmt damit die Breite der weiteren Wegeflächen in der Atzelhöhle auf.

- Versorgungsanlage

An der Kronberger Straße wird eine Fläche für Energieversorgung festgelegt, zur besseren Anbindung an bestehende Einrichtungen wird die Lage der Fläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zwischen den beiden Nutzungen Alten- und Pflegeheim und Hospiz festgesetzt. Die Fläche soll mit Pflanzungen eingefasst werden, eine entsprechende textliche Festsetzung wird getroffen.

- Öffentliche Grünfläche

Aufgrund der Verbreiterung der angrenzenden Verkehrsfläche verringert sich die Grünfläche auf eine Fläche von ca. 226 m<sup>2</sup>. Da die Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge gewährleistet sein soll, ist eine Umzäunung und Bepflanzung am Grundstücksrand direkt nicht möglich, sondern diese können nur zurück gesetzt eingerichtet werden. Somit würde sich eine effektive Spielfläche zusätzlich verringern. Dahingehend wird die Zweckbestimmung Spielplatz nicht fortgeführt und die

Fläche nur als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche bietet die Möglichkeit, einen Übergang zum Naherholungsgebiet „Atzelhöhle“ zu gestalten.

Daraufhin hat die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 15.03. bis 15.04.2011 stattgefunden.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sind gesammelt und geprüft worden. Aufgrund der Stellungnahmen sind Klarstellungen und Korrekturen bzw. Ergänzungen durch Hinweise in den Planunterlagen vorgenommen worden, die jedoch keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden notwendig gemacht haben. Diese Änderungen haben nicht in die Grundzüge der Planung eingegriffen.

Folgend hat die Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2012 den Bebauungsplan zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist mit öffentlicher Bekanntmachung am 14.04.2012 in Kraft getreten.

Im Nachhinein sind jedoch Mängel bei der Durchführung des Verfahrens offenbar geworden und der Bebauungsplan als unwirksam erkannt worden.

Dahingehend hat die Stadtverordnetenversammlung am 09.10.2014 entschieden, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 4A vom 01.03.2012 aufzuheben und das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage bzw. Beteiligung der Bürger) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden) auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs mit Stand vom September 2014 durchzuführen. Im Bebauungsplanentwurf sind die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aus dem Jahr 2009 berücksichtigt worden.

Die Beteiligungen der Bürger und der Behörden fanden in dem Zeitraum vom 04.11. bis 04.12.2014 statt.

Im Rahmen dieser Beteiligungen sind verschiedene Stellungnahmen eingegangen. Wesentliche Aspekte der Stellungnahmen sind:

- Plangebietserweiterung, Eigenbedarfsplanung,
- Ausgleichsflächen/ -maßnahmen,
- Verkehrserschließung.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sind gesammelt und geprüft worden. Die Abwägung der Belange ist im folgenden Kapitel (7.2) dargestellt.

Aufgrund der Stellungnahmen sind Klarstellungen und Korrekturen bzw. Ergänzungen durch Hinweise in den Planunterlagen vorgenommen worden, die jedoch keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden notwendig machen. Diese Änderungen greifen nicht in die Grundzüge der Planung ein.

## **7.2 Abwägung der Belange**

Es folgt eine zusammenfassende Bewertung der wesentlichen Anregungen aus den Beteiligungsverfahren:

### Ausweitung der Bebauung in das Gebiet „Atzelhöhle“

Die Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser gesetzliche Auftrag formuliert sowohl in räumlicher wie auch in zeitlicher Hinsicht den Rahmen, innerhalb dessen sich eine Gemeinde eigenverantwortlich bewegen darf. Diesem Auftrag kommt die Stadt Oberursel mit der Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens nach. Ein zusätzliches Regulativ stellt im Bereich des Regionalverbandes der Regionale Flächennutzungsplan (Reg FNP 2010) dar, der auch die Funktion der vorbereitenden Bauleitplanung übernimmt.

Der RegFNP 2010 weist für den Bereich westlich und südlich des Plangebiets eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus.

Diese Ausweisung geht auf den Antrag der Stadt Oberursel von 2003 zurück, das Gebiet der „Atzelhöhl“ von einer geplanten Wohnbaufläche in eine Grünfläche umzuwandeln.

Diesbezüglich sind private und öffentliche Belange geprüft worden. Dem öffentlichen Belang – hohe ökologische Bedeutung des Gebietes „Atzelhöhl“ (Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotop- und Biotopkomplexe liegen im Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen – NATUrschutzREGister Hessen vor) und die sich daraus ergebenden naturschutzrechtlichen Belange – steht der private Belang – Entwicklung von Bauflächen – gegenüber. Im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange ist die Entscheidung getroffen worden, den o.g. öffentlichen Belang als höherrangig anzusehen.

Diese Veränderung ist vielfach öffentlich diskutiert worden und ist den Eigentümern im Gebiet „Atzelhöhl“ bekannt.

#### Eigenbedarfsplanung

Wie in Kapitel 1.7 der Begründung dargestellt verfügt die Stadt Oberursel nur über einen Teil der Flächen. Es befinden sich ca. 58% der Flächen des Plangebietes im Eigentum der Stadt Oberursel (Taunus) (einschl. der Flächen mit Erbbaurecht), wobei aber hiervon ca. 73 % für Verkehrs-, Gemeinbedarfsflächen und öffentliche Grünfläche bereit gestellt werden. Für die restlichen ca. 27% der Flächen ist eine Wohnbauentwicklung vorgesehen.

Die weiteren Flächen von ca. 42% befinden sich in privatem Eigentum (d.h. verschiedene Eigentümer, kein Einzeleigentümer) und sind für eine Wohnbauentwicklung bzw. Gemeinbedarfsnutzung (Hospiz) vorgesehen.

Dahingehend sind im Plangebiet unterschiedliche Nutzungen und Interessengruppen berücksichtigt worden. Eine Eigenbedarfsplanung besteht nicht.

#### Ausgleichsflächen/ -maßnahmen

Das vorhandene Feldgehölz wird mit einer Teilfläche für die Entwicklung von Wohnbaufläche in Anspruch genommen. Im Anschluss an das bestehende Feldgehölz wird auf einer Teilfläche der intensiv genutzten Weide die Neuanpflanzung des Feldgehölzes vorgenommen. (Anmerkung: die zuvor bestehende Mäh- bzw. Frischwiese wird zwischenzeitlich als intensive Weide genutzt. Die intensive Nutzung bedeutet eine Minderung der ökologischen Wertigkeit dieser Flächen.)

Nach aktueller Gesetzeslage (§ 30 BNatSchG und § 13 HAGBNatSchG) ist das Feldgehölz kein gesetzlich geschütztes Biotop. An der Einstufung der Fläche als Feldgehölz besteht Einverständnis mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Der Ausgleich soll funktional und in räumlicher Nähe (innerhalb des Plangebiets) erfolgen. Dahingehend ist die Entscheidung getroffen worden, das Feldgehölz zu erweitern. Die Fläche ist in privatem Eigentum und ist in das Umlegungsverfahren einbezogen.

Die Flächen sind für die Ausgleichsmaßnahme räumlich und nutzungstypisch gut geeignet.

Durch die Festsetzung der Ausgleichsflächen im räumlichen Bereich des Bebauungsplans reduzieren sich gleichzeitig die Möglichkeit der Festlegung weiterer Bauflächen und damit die Bebauungsdichte insgesamt. Damit wird eine weitere Begründung dafür gegeben, warum nicht nach dem RegFNP die erforderliche Anzahl von Wohneinheiten bei den Einfamilienhausgrundstücken geschaffen wird.

### Verkehrerschließung

Der Wendehammer mit einem Durchmesser von 22,0m und die neue Erschließungsstraße mit einer Breite von 8,0m (gemischt genutzte Verkehrsfläche) entsprechen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Der Wendehammer ist auf ein 3-achsiges Fahrzeug ausgerichtet worden.

Die Fahrbahn in der Kronberger Straße wird mit einer Breite von 6,0m geplant (die Verkehrsfläche verfügt einschl. Parkplätze und Gehwege über eine Breite von 14,5m). Dies liegt sogar über dem Maß eines Begegnungsverkehrs von Pkw und Lkw gemäß RAST 06 (Begegnung von Lkw und Pkw ist in der RAST 06 mit einem Maß von 5,55m als funktional geeignet bezeichnet).

Der Übergang von der Kronberger Straße in das Gebiet „Atzelhöhl“ wird auf einer Länge von ca. 24m mit einer Breite von 5,0m geplant. Das Abwarten von Gegenverkehr ist auf dieser Länge zumutbar, wobei die Breite für den der Begegnungsfall Pkw/ Pkw ausreichend dimensioniert ist (RASt 06 = 4,75m). Die öffentliche Grünfläche kann so angelegt werden, dass die Einsichtnahme in die Wegefläche nicht behindert wird.

Die Wegeflächen innerhalb des Gebiets „Atzelhöhl“ stehen nur in Breite von ca. 3,0m bis max. ca. 5,0m zur Verfügung.

Die Kronberger Straße wird weiterführend in Richtung „Atzelhöhl“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-, Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr, Anlieger) festgesetzt. Somit ist ein Anschluss des Naherholungsgebietes Atzelhöhl an das Straßennetz gewährleistet.

Die geplanten Breiten der Verkehrsflächen im Plangebiet werden als ausreichend erachtet.

### **7.3 Zusammenfassende Erklärung**

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (siehe hierzu Kap. III.3 des Umweltberichts).

## **8 Gesetzliche Grundlagen**

Das Planungsvorhaben erfordert unter anderen die Berücksichtigung folgender rechtlicher Grundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. S. 1748).
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 Frankfurt RheinMain, 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 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).
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).

Oberursel (Taunus), den 27.02.2015

Hans-Georg Brum  
Bürgermeister