

## **Begründung zum Bebauungsplan**

### **Nr. 19 „Neufeld“ - 1. Änderung**

Planstand: 10.06.2014

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Fassung zum Satzungsbeschluss

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeine Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1.1. Lage des Planungsgebiets	4
1.2. Bestand des Planungsgebiets	5
1.3. Ziele der Planung	5
1.4. Verfahrensablauf	6
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>7</b>
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.2. Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)	8
2.3. Benachbarte Bebauungspläne	8
2.4. Informelle Planungsinstrumente	8
2.5. Kommunales Energiekonzept	9
<b>3. Planerische Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
3.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.2. Zahl der Vollgeschosse	10
3.3. Höhe der baulichen Anlagen	10
3.4. Bauweise, Baugrenzen	11
3.5. Überbaubare Fläche	11
3.6. Erschließung	11
3.6.1. Verkehrserschließung	11
3.6.2. Ver- und Entsorgung	12
<b>4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
4.1. Dächer, Dachformen und Dachneigung	12
4.2. Stellplätze, Zufahrten und Wege	12
4.3. Begrünungen	12

## **5. Prüfung der Umweltauswirkungen**

5.1	Beschreibung der Umwelt - Bestandssituation	13
5.2	Auswirkungen der Planungsziele	15
5.3	Zusammenfassende Einschätzung zu möglichen Umweltauswirkungen	18

### **Anlage: Fachbeitrag Flora/ Fauna/ Biototypen vom Oktober 2013**

# 1. Allgemeine Grundlagen

## 1.1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Oberurseler Stadtzentrums im Villenviertel am Maasgrund, wie in Abbildungen 1 bis 3 dargestellt. Es ist ca. 2700 m<sup>2</sup> groß und umfasst das gesamte Flurstück 46/3 der Gemarkung Oberursel, Flur 74.

Das Grundstück wird über die Theodor-Heuss-Straße im Nord-Westen und die Brüder-Grimm-Straße im Süden erschlossen. Die Umgebung ist geprägt von Einzelhausbebauung, in wenigen hundert Metern Entfernung beginnt südwestlich der Oberurseler Stadtwald.

Im Norden des Wohngebietes liegt das Freizeitareal am Borkenberg, in dem sich neben einem Frei- und Hallenbad auch eine Kindertagesstätte und eine Kapelle befinden.



Abb. 1: Übersicht

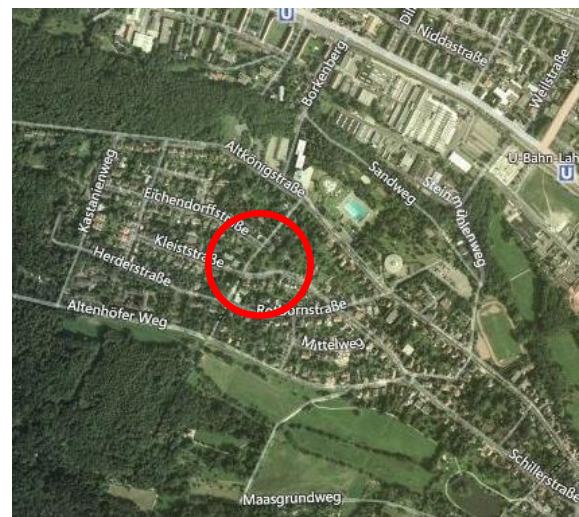


Abb. 2: Luftbild



Abb. 3: Plangebiet

## **1.2 Bestand des Planungsgebiets**

Auf dem zu beplanenden Grundstück befindet sich derzeit eine öffentliche Grünfläche mit Laub- und Nadelbäumen sowie einigen Büschen. An der nordöstlichen Grenze befindet sich ein unbefestigter Pfad, der die Brüder-Grimm-Straße mit der Theodor-Heuss-Straße verbindet.

Westlich der Mitte des Grundstücks befindet sich eine öffentliche Sitzbank.

Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück mehrere Einrichtungen verschiedener Versorgungsträger. In der nördlichen Ecke des Grundstücks steht das Transformatorengebäude der Firma Syna, das durch eine umlaufend gepflasterte Fläche eingefasst wird. Entlang der nord-östlichen Grenze verläuft eine Abwasserleitung in Richtung der Brüder-Grimm-Straße. Im Süd-Westen befindet sich eine durch eine Hecke eingebundene und gepflasterte Fläche, die als Aufstellort für Glas-Sammelbehälter genutzt wurde. An der rechten Seite der vorgenannten Fläche befindet sich ein Lagerschrank für Postsendungen.

## **1.3 Ziele der Planung**

Seit 2009 erfährt die Stadt Oberursel einen durchschnittlichen Zuwachs von 250 Einwohnern<sup>1</sup> pro Jahr.

Städtebauliches Ziel ist es, die wenig genutzte öffentliche Grünfläche zur schonenden Nachverdichtung des Wohngebiets zu nutzen, um den Bedarf an hochwertigem Wohnraum zu erweitern.

Die Entwicklung umfasst die Bebauung von drei Wohnbaugrundstücken zwischen 830 m<sup>2</sup> und 880 m<sup>2</sup> im Sinne der Innenentwicklung mit hochwertiger zweigeschossiger Wohnbebauung unter Berücksichtigung der umliegenden städtebaulichen Struktur und Höhenverhältnisse und der Erhaltung einer ca. 100 m<sup>2</sup> großen Grünfläche im Kreuzungsbereich zur Betonung und Beibehaltung der offenen Ecksituation.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die Nachverdichtung der Charakter des Wohngebiets nicht verändert wird und dies auch im Stadtentwicklungsplans (STEP) erwähnt wird.

---

<sup>1</sup>Statistisches Landesamt Hessen - [www.statistik-hessen.de/publikationen/download/20/index.html](http://www.statistik-hessen.de/publikationen/download/20/index.html)

## 1.4 Verfahrensablauf

Mit der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.01.2013) beabsichtigt die Stadt Oberursel im Bereich Brüder-Grimm-Straße / Theodor-Heuss-Straße die Entwicklung hochwertiger Wohnbebauung.

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, wonach die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3, Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Nach § 13 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die zulässige Grundfläche im Sinne §19 Abs. 2 BauNVO nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt oder der Bebauungsplan – bei einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 70.000 m<sup>2</sup> - nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Die überbaubare Grundfläche verbleibt deutlich unter dem Flächenanteil von 20.000 m<sup>2</sup>. Da darüber hinaus durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden, kann das beschleunigte Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2014 beschlossen. Hierzu erfolgte die Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in dem Zeitraum vom 25.03. bis 25.04.2014.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Der Planbereich liegt planungsrechtlich im Bereich des seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Neufeld“. Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 19 Neufeld 1. Änderung überplant.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Neufeld“ – 1. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

### 2.2 Regionaler Flächennutzungsplan

Der regionale Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit Oktober 2011) stellt für den Planbereich Wohnbaufläche Bestand dar. Westlich angrenzend werden die Sondernutzungen Hochschule Forschung und Bildung flächenhaft dargestellt. Nördlich angrenzend gibt es eine flächenhafte Darstellung für Grünflächen. Südlich befindet sich die flächenhafte Darstellung eines regionalen Grünzuges, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (§§9 IV 7, 6 III 2 HLP), ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ 5 II 10, II 9 BauGB), Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (§ 9 IV 4 HLP iVm § 6 III 2).

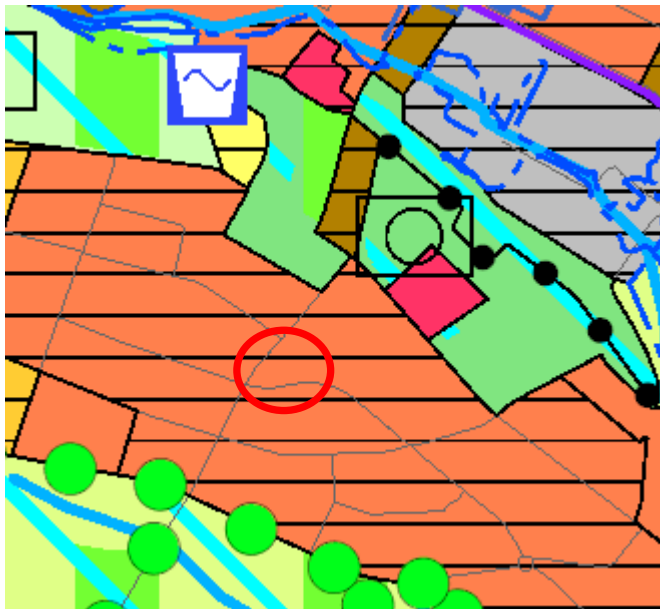


Abb. 4 : Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplanes

Damit widerspricht das Vorhaben nicht der übergeordneten Planung, der Bebauungsplan kann als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Im Landschaftsplan UVF (2001) ist der Änderungsbereich als „Parkanlage oder sonstige öffentliche und privat Grünfläche“ dargestellt.

### **2.3 Benachbarte Bebauungspläne**

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Neufeld“ aus dem Jahr 1983. Die städtebauliche Ordnung innerhalb des Bebauungsplans Nr. 19 ist prägend für die Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 19 „Neufeld“ – 1. Änderung.

### **2.4 Informelle Planungsinstrumente**

Die Stadt Oberursel (Taunus) verfügt über das Leitbild: Leben. Qualität. Zukunft. Oberursel Tor zum Taunus aus dem Jahr 2008, welches die Erfüllung verschiedener Funktionen anstrebt.

Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 19 „Neufeld“ – 1. Änderung, können folgende Aspekte des Leitbildes genannt werden, die im Rahmen der Zielfindung des Bebauungsplans aufgegriffen werden:

- Stadt der Lebensqualität - Wahrung, Pflege und Weiterentwicklung der bestehenden guten Lebens- und Wohnqualität
- Stadt der Menschen - Oberursel als dynamische Stadt, in der sich Menschen aller Alters- und Gesellschaftsgruppen wohlfühlen
- Stadt der Nachhaltigkeit - Schwerpunkt des Wachstums auf Nachhaltigkeit und dem sparsamen Flächenverbrauch angesichts begrenzter Flächen und zunehmender Nutzungskonflikte
- Stadt der Nachhaltigkeit - Innenwachstum vor Außenwachstum und städtebauliche Qualität vor Quantität bei der Stadtentwicklung

Durch die Ziele der Bauleitplanung und die schonende Nachverdichtung des Wohngebiets selbst kann somit ein Beitrag zur Umsetzung des Leitbilds geleistet werden.



## **2.5 Kommunales Energiekonzept**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat in der Sitzung am 02.09.2010 ein kommunales Energiekonzept beschlossen, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der anschließenden Umsetzung zu berücksichtigen ist.

Der vorliegende Bebauungsplan bzw. die damit vorbereitete Planung berücksichtigt dies zum gegenwärtigen Planstand wie folgt: Die Gebäude werden im KfW-70-Standard geplant und über den Grundstücksverkauf gesichert. Die Dachflächen der flach geneigten Dächer werden extensiv begrünt. Eine Nutzung von Sonnenenergie ist grundsätzlich vorgesehen. Weitergehende Aussagen können zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht getroffen werden.

## **3 Planerische Festsetzungen**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen; zulässig sind dementsprechend nur Wohngebäude.

Weiterhin kommen nach § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben) hinzu.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,2 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt somit hinter den Obergrenzen für Reine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglicht aber zugleich eine Bebauung in einer Dichte, welche der Lage des Plangebietes gerecht wird und zudem auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung unterschreitet die Obergrenzen im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese Unterschreitung wird durch die Orientierung an der umgebenden Bestandsbebauung begründet.

Das geplante Maß der baulichen Nutzung entspricht dem zulässigen Maß der Bebauung der Nachbargrundstücke Brüder-Grimm-Straße 15 – 23, liegt aber unterhalb der umgebenden Bebauung im Süden und Westen des Plangebiets.

### 3.2 Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der Hanglage und der umgebenden Bebauung werden maximal 2 Vollgeschosse festgelegt, davon soll das Unter- bzw. Kellergeschoss ein Vollgeschoss sein.

Die Geschossfläche des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum vorhanden oder möglich ist, darf höchstens drei Viertel (75%) der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Ein Dachgeschoss kann entstehen, muss aber zurück versetzt werden. Für die Häuser an der Theodor-Heuss-Straße muss die talseitige Fassade jeweils um 3.00 m zurück versetzt werden, für das Haus an der Brüder-Grimm-Straße muss die straßenseitige Fassade um 3.00 m zurück versetzt werden.

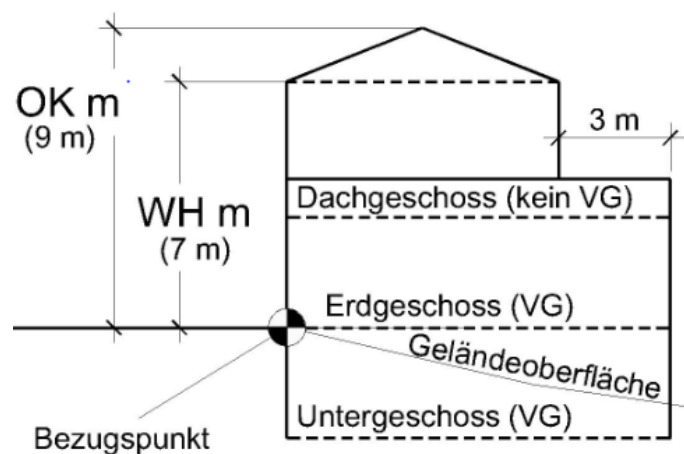
Die städtebauliche Wirkung der Gebäude soll mit den Festsetzungen begrenzt werden.

### 3.3 Höhe der baulichen Anlagen

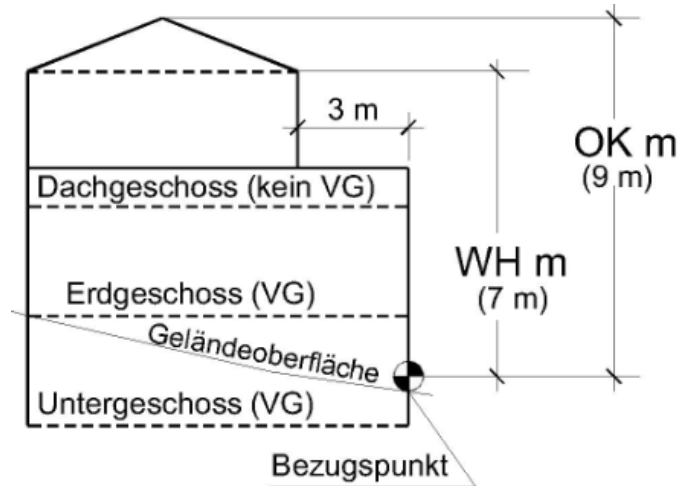
Damit die Nachverdichtung des Gebietes aus städtebaulicher Sicht verträglich für den Bestand erfolgen kann, wird neben der bebaubaren Grundfläche die maximale Höhe der Gebäude festgesetzt. Die Gebäude- bzw. Firsthöhe der Gebäude darf maximal 9 m bzw. die Wandhöhe 7 m betragen, damit ist ein zweigeschossiges Gebäude mit schrägem Dach und Dachaufbauten für z.B. technische Anlagen möglich.

Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist dabei jeweils das Maß vom natürlichen Geländeanschnitt an bis zum Schnittpunkt Oberkante Dacheindeckung anzunehmen. Es gilt das vorliegende Geländeaufmaß bzw. das Geländeaufmaß vor Baubeginn.

Systemschnitt Theodor-Heuss-Straße:



Systemschnitt Brüder-Grimm-Straße:



Die Systemschnitte sind mögliche Beispiele für die Bebauung der Grundstücke.

### 3.4 Bauweise, Baugrenzen

Die Bauweise ist wird als offene Bauweise mit der Einschränkung auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern ausgewiesen.

Hiermit soll das Erscheinungsbild des Baugebiets als stark durchgrünter Siedlungsbereich gesichert werden.

### 3.5 Überbaubare Fläche

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

### 3.6 Erschließung

#### 3.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Theodor-Heuss-Straße und die Brüder-Grimm-Straße erschlossen. Die Zufahrten von zwei der geplanten Grundstücke liegen an der Theodor-Heuss-Straße, die Dritte an der Brüder-Grimm-Straße.

Aufgrund der Nachverdichtung des Gebietes durch drei zusätzliche Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten sind keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten.

### **3.6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden zusätzlichen Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Stadt Oberursel (Taunus) geht aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes davon aus, dass die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung entsprechend gesichert ist.

Die Verlegung einer Kanalleitung ist notwendig (s. Punkt 1.2). Die Kanalleitung wird an die östliche Grundstücksseite verlegt und über ein Leitungsrecht auf einer privaten Parzelle gesichert.

## **4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **4.1 Dächer, Dachformen und Dachneigung § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO**

Die Gebäude sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Gebäude beitragen.

### **4.2 Stellplätze, Zufahrten und Wege § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Form mit Rasenkammersteinen, Rasenpflaster, Ökopflaster Verbundstein oder ähnlichem zu befestigen.

### **4.3 Begrünungen § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO**

Um einen ausreichenden Grünflächenanteil zu gewährleisten, sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Flächen der Baugrundstücke dauerhaft zu begrünen.

Es gilt auf den Baugrundstücken mindestens einen standortgerechten Laub- oder Obstbaum je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

## 5. Prüfung der Umweltauswirkungen

### 5.1 Beschreibung der Umwelt - Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerörtlich im Nordwesten des Stadtgebietes. Es ist dem Naturraum „Vortaunus“ zuzuordnen. Die derzeitige Nutzung als kleinere Parkanlage entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 „Neufeld“ („Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

Geologisch betrachtet stehen im Plangebiet tertiäre Kiese, Sande und Tone an. Der Untergrund wird durch mächtige, steinige Solifluktionsschuttdecken sowie Kies- und Schotteraufschüttungen überlagert. Als vorherrschende Bodentypen sind stau- bzw. hangnasse Pseudogleye zu nennen. Aufgrund der flächendeckenden Nutzung als Parkanlage (ca. 2.400 m<sup>2</sup>) ist davon auszugehen, dass zumindest abschnittsweise unbeeinträchtigte Böden vorhanden sind. Versiegelte Flächen sind lediglich randlich im Bereich der Straßeneinmündung im Westen sowie im Osten in Form einer kleineren Umspannanlage sowie eines schmalen Pfades mit einigen Treppenstufen vorhanden (insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup>). Die Parkanlage, bestehend aus Parkrasen und Gehölzen (darunter 20 Einzelbäume und zwei Hecken / Strauchgehölzgruppen) umfasst mit ca. 2.400 m<sup>2</sup> über 88 % des Geltungsbereichs.

Der Wasserhaushalt bzw. Wasserkreislauf ist bzgl. Niederschlag, Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung nahezu ungestört. Die hydrologischen Funktionen im Rahmen natürlicher Regelmechanismen können nahezu unbeeinträchtigt stattfinden. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, der Grundwasserfluss erfolgt in Richtung Südosten.

In klimatischer Hinsicht ist das Plangebiet durch den vorhandenen Vegetationsbestand wie auch die starke Durchgrünung des Wohnquartiers insgesamt geprägt, hat aber aufgrund der Kleinräumigkeit keine besondere klimatische Bedeutung. Die Aufheizung überbauter Flächen bei Sonneneinstrahlung wie auch verstärkte Abkühlung z.B. in den Abendstunden dürften nur untergeordnet wirksam werden. Die Frischluftzufuhr erfolgt entsprechend der von Nordwesten nach Südosten abfallenden Topografie aus den westlich an die Siedlung angrenzenden Waldgebieten.

Potenziell natürliche Vegetation ist ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald. Der vorhandene Parkrasen wird dagegen neben den typischen Scherrasenarten (Lolch - *Lolium perenne*, Brunelle - *Prunella vulgaris*, Weiß-Klee - *Trifolium repens*) auch durch einige Wiesenpflanzen (z.B. Glockenblume - *Campanula patula*, Wiesen-Flockenblume - *Centaurea jacea*) sowie Arten der Ruderalfluren (z.B. Gänsedistel - *Sonchus oleraceus*) geprägt. Der dominierende Baumbestand besteht größtenteils aus einheimischen Laubgehölzen (v.a. Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*) sowie einigen wenigen Zierarten (siehe Planzeichnung und Artenliste). Die floristische Artenvielfalt insgesamt ist dagegen aufgrund der Kleinräumigkeit und homogenen Nutzung als eher gering einzuschätzen. Hinweise auf Besonderheiten oder artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten liegen nicht vor. Sonstige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Fauna (insbesondere Vogelarten und Fledermäuse) wurde im Rahmen einer Übersichtskartierung untersucht (siehe Fachbeitrag Fauna/Flora/Biotoptypen; Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 2013). Insgesamt wurden 11 Vogelarten nachgewiesen. Das Vorkommen von Wochenstubenquartieren von Fledermäusen (im Sinne von §44(1)3 BNatSchG) ist aufgrund der Datenlage auszuschließen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist die Rodungszeit im vom § 39 (5) 2 BNatSchG festgelegte Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September zu unterlassen. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten bei den streng geschützten Arten, sowie den besonders geschützten europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist.

Die Nutzung der durch langjährig eingewachsene Gehölze geprägten Parkanlage für Erholungszwecke ist extensiv, Aufenthaltsbereiche oder Spielstationen sind nicht bzw. nur in Form einer mittig stehenden Parkbank vorhanden. Sowohl die großen Hausgärten im Umfeld als auch der relativ nah gelegene Maasgrund mit Wiesen und angrenzend Waldflächen fungieren zudem als reizvolle Alternative und begrenzt den Nutzungsdruck auf das Plangebiet.

Zusammengefasst hat die baumgeprägte Parkanlage eine Bedeutung für den Naturhaushalt wie auch das Erscheinungsbild innerhalb der Ortslage, die dem Charakter des hochwertigen Wohnquartiers entspricht. Aufgrund der relativ geringen Größe sowie im Umfeld ebenfalls großflächig vorhandener Grünstrukturen ist die Bedeutung jedoch zu relativieren.

## 5.2 Auswirkungen der Planungsziele

**Boden:** Die Realisierung von drei Wohnbaugrundstücken mit jeweils 2 Wohneinheiten ist mit einer Neuversiegelung von ca. 700 m<sup>2</sup> Fläche im Bereich einer derzeitigen Parkanlage verbunden. Damit werden die vorhandenen Bodenhorizonte zerstört, entsprechende Bodenfunktionen entfallen. Mit der Neuplanung ergeben sind daher – wenn auch in geringem Maße – zumindest im Bereich der Bautätigkeiten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die mit dem Verlust des natürlichen Bodengefüges und damit verbundener Bodenfunktionen einhergehen.

**Altlasten:** Das Gelände des Geltungsbereichs (Flur 74, Flurstück 46/3) ist in der hessischen Altflächendatei ALTIS ohne Eintragungen, d.h. es liegen keine Hinweise vor, dass es sich bei dem Grundstück um eine altlastenverdächtige Fläche handelt.

Dem Hinweis aus dem Bau- und Umweltausschuss, dass auf der Fläche eine Altlastenkontamination besteht, wurde nachgegangen und eine Bodenuntersuchung mit drei Probebohrungen durchgeführt. Die Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich derzeit keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung ergeben. Es sind somit mit hinreichender Sicherheit keine Gefährdungen für das Grundwasser und den Menschen zu erwarten. Für alle Proben erfolgte eine Einstufung in die Einbauklasse Z0. Somit ist das Material uneingeschränkt einbaufähig.

**Kampfmittelverdachtsflächen:** Hinweise auf Kampfmittelverdachtsflächen liegen nicht vor.

**Wasserhaushalt:** Bei einer mit Planumsetzung verbundenen Zunahme der Bodenversiegelung wird auch der Wasserkreislauf entsprechend unterbrochen bzw. zumindest beeinträchtigt. Aufgrund der insgesamt geringen Neuversiegelung und damit verbunden Fassung des Dachflächenwassers und Sammlung in Zisternen in Verbindung mit einer Brauchwassernutzung ist insgesamt aber nicht von erheblichen bzw. relevanten Umweltauswirkungen bzgl. des Schutzguts Wasser auszugehen.

**Wasserschutzgebiet:** Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Oberursel GmbH, die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 23.09.1988 sind zu beachten.

Klima: Mit Planrealisierung sind keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten. Ein umfangreiches Grünvolumen innerhalb der entstehenden Hausgärten stellt auch zukünftig entsprechende klimatische Funktionen (z.B. Thermoregulation etc.) sicher. Frischluftversorgung/Luftaustausch sind nach wie vor durch die offene Bebauung im Umfeld wie auch im Geltungsbereich selbst sicher gestellt.

Lufthygiene: Mit Realisierung der Bebauung ist eine geringfügige Zunahme des Hausbrandes wie auch des Fahrverkehrs verbunden. Der hohe Durchgrünungsgrad der Siedlung einerseits wie auch angrenzend an die Ortslage vorhandene ausgedehnte Waldgebiete stellen bei gleichzeitig gegebener guter Durchlüftung sicher, dass keine Verschlechterung der derzeitigen Situation zu erwarten ist.

Flora und Fauna: Im Eingriffsbereich gehen Vegetationsbestände verloren. Es handelt sich jedoch lediglich um Artbestände, die im Siedlungsraum sowohl typisch als auch häufig sind und größtenteils im Bereich der zukünftigen Hausgärten neue Standorte finden. Beeinträchtigungen der Flora insgesamt sind nicht relevant.

Bzgl. der Fauna sind Auswirkungen auf einzelne Tiere bzw. Arten möglich, die ggf. ausweichen müssen. Insgesamt ist aber - mit Durchführung bzw. Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben aus dem Fachbeitrag - nicht zu erwarten, dass ökologische Funktionen ggf. benötigter Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt werden bzw. sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen verschlechtert. Bzgl. des Individuenschutzes wird auf Aussagen im Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

Biotop: Mit Realisierung der neuen Wohnbebauung werden ca. 700 m<sup>2</sup> Grünfläche der Parkanlage inkl. Baumbestände (darunter 20 Einzelbäume) beseitigt. Die Herstellung von gehölzgeprägten Hausgärten auf 1.700 m<sup>2</sup> kann diesen Verlust jedoch spürbar kompensieren, so dass sich die Reduzierung des Biotopwerts nur auf die drei räumlich begrenzten Baukörper inkl. Zuwegungen beschränkt.

Landschaftsbild/Stadtgestalt: Die Umwandlung der Parkanlage in drei Wohnbaugrundstücke als Maßnahme der Nachverdichtung hat Auswirkungen innerhalb der angrenzenden Wirkzone. Mit Realisierung gehölzgeprägter Hausgärten ist dies jedoch nahezu unerheblich.



Verkehr/Lärm: Mit der Planung ist die Nachverdichtung des Gebietes durch lediglich drei zusätzliche Wohnhäuser mit verbunden. Die Erschließung erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße (zwei Zufahrten der geplanten Grundstücke) und die Brüder-Grimm-Straße (eine Zufahrt). Es ist davon auszugehen, dass sich die verkehrlichen Belastungen inkl. Lärmemissionen sowohl im nahen als auch weiteren Umfeld der Planung nicht wesentlich verändern.

Erholung: Da das Plangebiet nur eine eingeschränkte Funktion für die Erholungsnutzung hat, sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Nach wie vor ist der Maasgrund für die Naherholung maßgeblich.

Sach- /Kulturgüter: Mit Ausnahme der Umwandlung einer Parkanlage in drei Wohnbaugrundstücke sind mit der Planung keine Auswirkungen auf Sachgüter verbunden. Hinweise auf Kulturgüter im Geltungsbereich der Planung liegen nicht vor.

Risiken für Umwelt und menschliche Gesundheit: Die Planänderung ist im Bezug auf die relevanten Faktoren im Plangebiet so gering, dass ein Übergreifen umwelt- oder gesundheitsbezogener Risiken auszuschließen ist.

Sondergebiete Kulturelles Erbe, Grenzwerte, Umweltnormen, Bevölkerungsdichte: Es liegen keine Erkenntnisse vor, die Sondergebiete kulturellen Erbes betreffen, ein Überschreiten von Grenzwerten oder Umweltnormen erwarten lassen würden oder relevante Auswirkungen auf die Bevölkerungsdichte mit sich bringen.

Schutzgebiete/Schutzobjekte: Im Geltungsbereich der Planänderung sind keine Schutzgebiete oder -Objekte vorhanden. Auch in unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich weder Schutzgebiete noch Schutzobjekte insbesondere auch keine europäischen Vogelschutzgebiete. In ca. 400 m Entfernung liegt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 5717-304 „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“. Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind mit der Planung nicht verbunden.

Denkmalschutz: Bezüglich eines möglichen Vorkommens von Denkmälern oder Bodendenkmälern liegen keine Hinweise vor.

### **5.3. Zusammenfassende Einschätzung zu möglichen Umweltauswirkungen**

Mit der Bebauungsplanänderung Nr. 19 „Neufeld“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung im Bereich einer kleineren Parkanlage geschaffen, womit eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen einhergeht. Maßgeblich ist dabei die Versiegelung bzw. Überbauung von bis zu 700 m<sup>2</sup> Grünfläche, was in geringfügigem Maße entsprechende Auswirkungen auf Natur und Landschaft bzw. sonstige Umweltmedien mit sich bringt. Die mit der Planneufassung verbundenen Nutzungsänderungen sind jedoch aus natur- und landschaftsplanerischer sowie umweltrelevanter Sicht insgesamt als unbedenklich und unerheblich bzw. zumindest umweltverträglich zu werten.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Lage innerhalb eines langjährig bebauten (anstelle eines Standorts im Außenbereich) und zudem umfangreich durchgrüntem Wohngebiets können negative Auswirkungen auf den Boden deutlich relativiert werden. Der Vorgabe gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wird insofern entsprochen. Bzgl. des Wasserhaushalts ist aufgrund der Zisternensatzung der Stadt Oberursel von der Durchführung von Maßnahmen einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung (Sammlung von Dachflächenwasser und Nutzung als Brauchwasser) auszugehen. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können damit ebenfalls deutlich relativiert werden bzw. sind auch bzgl. hydrologischer Auswirkungen auf Grundwasser und Vorfluter unerheblich.

Bzgl. der Schutzgüter Klima und Luft sind mit Planrealisierung ebenfalls keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit sowie der Lage des Geltungsbereichs innerhalb eines Wohngebietes mit hohem Grünvolumen sind auch mit vollständiger Realisierung der Planung spürbare negative regionalklimatische Auswirkungen nicht zu erwarten. Ebenso sind keine erheblichen zusätzlichen Luftschadstoff-, Lärm- oder sonstigen verkehrlichen Belastungen zu erwarten. Der technische Fortschritt und Vorgaben z.B. aufgrund der Energieeinsparverordnung EnEV lassen sowohl bei der Heiztechnik als im Fahrverkehr moderne und schadstoffarme Techniken erwarten.

Landschaftsbild bzw. Stadtgestaltung sowie die Erholungsnutzung weisen mit der Neubebauung keine relevanten Auswirkungen auf. Zudem kann die Entwicklung des Gebietes mit modernen Gebäuden, deren Architektur sich an der Umgebung orientiert, auch

zu einer optisch ansprechenden Grundstücksgestaltung beitragen. Mit Herstellung großzügiger Hausgärten kann sich die Neuplanung zudem angemessen in das Ortsbild einfügen.

Bzgl. der vorhandenen Biotopstrukturen inkl. Flora und Fauna ist die Umnutzung mit der Überplanung von ca. 2.700 m<sup>2</sup> Parkanlage inkl. der Gehölzbestände, darunter 20 Einzelbäumen verbunden. Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen wie auch eine Verschiebung des Artenspektrums sind aber nahezu nicht zu erwarten. Auch ein messbarer Wirkungszusammenhang mit dem FFH-Gebiet „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ ist ausgeschlossen. Zudem entstehen im Zuge der Grundstücksgestaltung über 1.700 m<sup>2</sup> Gartenflächen neu, die in hohem Maße Funktionen als Lebensraum bzw. als Standort für Pflanzen und Tiere übernehmen, so dass die Umsetzung der Planung insgesamt keine gravierenden Beeinträchtigung der Biotopstrukturen inkl. Flora und Fauna mit sich bringt.

Hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG entfallen im Zuge der Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der Gehölzbestände bestehende bzw. potenzielle Brut- und Verstecknischen von Vögeln und Fledermäusen. Durch Neupflanzungen in den zukünftigen Hausgärten werden diese z. T. ersetzt und stehen auch nach dem Eingriff als Brut- und Nahrungshabitat zur Verfügung. Mittels Bauzeitenbeschränkungen werden zudem Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote ausgeschlossen.

## **6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel in ihrer jeweils gültigen Fassung
- die Zisternensatzung der Stadt Oberursel in ihrer jeweils gültigen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes sowie die entsprechenden Schutzbestimmungen
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessischen Wassergesetzes (HWG)

- die Belange des Artenschutzes

Oberursel (Taunus), den 10.06.2014

Hans-Georg Brum

Bürgermeister