



**Begründung zum Entwurf des  
Bebauungsplanes Nr. 237  
„Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße“**

Fassung zum Satzungsbeschluss

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	6
1.3.1	Regionalplanung / Flächennutzungsplanung .....	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.3.3	Landschaftsplan 2000.....	8
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	8
1.3.5	Einordnung in bestehende informelle Konzeptionen .....	9
1.3.6	Begründung Auswahl des Standorts Lebensmittelmarkt in Oberstedten gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB .....	10
1.3.7	Begründung für die Auswahl des Standorts für die Sportanlage mit Hallenbauten in Oberstedten gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB.....	12
2	Berücksichtigung der Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO.....	14
2.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	14
2.2	Beschreibung des Vorhabens .....	14
2.3	Einzugsbereich und Kaufkraftpotenzial.....	15
2.4	Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung.....	16
2.5	Einschätzung möglicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.....	17
3	Inhalt und Festsetzungen .....	21
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
3.1.1	Sondergebiet.....	21
3.1.2	Flächen für Gemeinbedarf .....	21
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	22
3.2.1	Grundflächenzahl.....	22
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	23
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	23
3.2.4	Gebäudeoberkante .....	23
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	23
3.4	Öffentliche Grünflächen .....	24
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	24
4	Verkehrsflächen .....	24
4.1	Anbindung an das Fernstraßennetz.....	24
4.2	Erschließung und Verkehrserzeugung.....	24
4.3	Ruhender Verkehr .....	25
4.4	Anbindung an den ÖPNV .....	25
4.5	Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz .....	26

5	Immissionsschutz.....	26
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange .....	27
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....	28
7.1	Wasserversorgung .....	28
7.2	Gebiet für die Grundwassersicherung .....	28
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	28
7.4	Heilquellenschutzgebiet .....	28
7.5	Bodenversiegelung .....	28
7.6	Überschwemmungsgebiete.....	29
7.7	Oberirdische Gewässer.....	30
7.8	Abwasser.....	31
8	Altablagerungen/Altlasten.....	31
9	Bergbau .....	31
10	Kampfmittel.....	31
11	Denkmalschutz .....	32
12	Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren .....	33
13	Bodenordnung .....	34
14	Gestaltungssatzung .....	34
14.1	Dachlandschaft .....	34
14.2	Werbeanlagen.....	35
14.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	35
14.4	Einfriedungen und Stützmauern .....	35
14.5	Wege und Stellplätze .....	36
14.6	Begrünung und Grundstücksfreiflächen.....	36
15	Kennzeichnungen und Hinweise .....	36
16	Verzeichnis der Anlagen.....	36
17	Verfahrensstand.....	37

## 1 Vorbemerkungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich neben der Sporthalle und der Leichtathletikanlage des Sportvereins TV Oberstedten die Feuerwehr Oberstedten sowie ein Parkplatz. Auf den übrigen Flächen findet landwirtschaftliche sowie gärtnerische Nutzung statt. Die Firma REWE betreibt in Oberstedten am Standort Mittelstedter Straße in Oberstedten gegenwärtig einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment und einer Verkaufsfläche von rund 885 m<sup>2</sup> sowie einen separat angelegten und baulich abgetrennten Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 310 m<sup>2</sup>. Entwicklungsmöglichkeiten des Marktes am bestehenden Standort sind aufgrund der baulichen Gegebenheiten, der begrenzten verkehrlichen Leistungsfähigkeit der umgebenden Verkehrswege und auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (unmittelbar angrenzende Wohnbebauung) nicht vorhanden. Zur langfristigen Standortsicherung und mithin auch zur künftigen Sicherstellung einer leistungsfähigen Grundversorgung im Stadtteil Oberstedten ist seitens des Betreibers ein neuer Standort erforderlich. Eine Standortprüfung ergab als geeignete Lage den Bereich nördlich der Niederstedter Straße. Das Unternehmen beabsichtigt daher die Verlagerung des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes in den Bereich nördlich der Niederstedter Straße im Bereich des jetzigen Sportplatzes sowie die Vergrößerung des Gesamtverkaufsflächenumsfanges. Diese Lage hat den Vorteil, dass der Markt besser für Menschen, die weniger mobil sind, erreichbar ist und dass der Verkehr besser abgewickelt werden kann.

Zusätzlich ist eine Verlagerung der Turnhalle und des Vereinsgeländes des TV Oberstedten an einen neuen Standort nördlich der Feuerwehr Oberstedten Richtung Dornbach vorgesehen. Der TV Oberstedten weist seit einiger Zeit auf den schlechten baulichen Zustand der Halle hin und plädiert deshalb bereits seit längerer Zeit auf einen Neubau.

Bereits im Vorfeld zum Bauleitplanverfahren wurde eine Städtebauliche Entwicklungsstudie (Stand 09/2011) erstellt im Zuge derer insbesondere

- die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes einschl. Aussagen i.S. einer überschlägigen Analyse möglicher Auswirkungen,
- die Anbindung an den vorhandenen Kreisverkehr,
- die Platzierung des geplanten Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück,
- die Konsequenzen der hierfür erforderlichen Verlagerung des Sportplatzes und des Vereinsgeländes des TV Oberstedten unter Beibehalt der bestehenden Stellplätze,
- die städtebaulichen und planungsrechtlichen Konsequenzen der Verlagerung der Sporteinrichtungen an einen neuen Standort nördlich der Feuerwehr Oberstedten Richtung Dornbach

überprüft und dargelegt wurden.

Zum Abklären einer grundsätzlichen Realisierungsfähigkeit sowie des notwendigen Umfangs und Detaillierungsgrades des Umweltberichtes wurde zum Scoping-Termin (auch: „Konsultierung“ der potenziell betroffenen Behörden) am Montag, den 30.09.2013 ins Rathaus der Stadt Oberursel eingeladen.

Im Ergebnis wurde der im Zuge der nachfolgenden Bauleitplanung und der zugehörigen Umweltprüfung erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt. Die Ergebnisse haben Eingang in die vorliegende Bauleitplanung gefunden.

## 1.1 Veranlassung und Planziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 237 sollen im Bereich der Niederstedter Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes der Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, einen Backshop sowie die erforderlichen Stellplätze geschaffen werden, um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu verbessern und dauerhaft zu sichern.

Zugleich wird in einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Sportanlage mit Hallenbau festgesetzt, um die Voraussetzung für die Verlagerung der Sporthalle des TV Oberstedten zu schaffen. Auch der Bereich der erforderlichen Freianlagen soll planungsrechtlich gesichert werden. Der Standort der Feuerwehr Oberstedten sowie die bestehende Parkplatzanlage sollen gesichert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel hat in der Sitzung am 06.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 „Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße“ beschlossen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Ausarbeitung umfasst die Flurstücke Gemarkung Oberstedten: Flur 4, Flurstücke Nr. 1/10, 1/12, 1/15, 1/16, 1/17; Flur 22 Flurstücke 3, 4, 5/1, 5/2, 6/1, 6/2, 7, 8/3, 8/4, 8/5, 21 (teilweise) (siehe Abb. 1). Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindet sich neben der Sporthalle und der Leichtathletikanlage des TV Oberstedten, die Feuerwehr sowie ein Parkplatz. Auf den übrigen Flächen findet landwirtschaftliche sowie gärtnerische Nutzung statt.

Im Einzelnen grenzen an:

- Norden: Gewässerparzelle (Dornbach), daran anschließend Gemengelage und Gärten der angrenzenden Wohnbebauung
- Osten: Landwirtschaftliche Flächen
- Süden: Niederstedter Straße daran anschließend Gewerbegebiet
- Westen: Niederstedter Straße, daran anschließend Gemengelage

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt rd. 2,3 ha.

Zur Ausweisung gelangen ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO<sub>1990</sub> mit rd. 1,05 ha und eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sportanlage mit Hallenbauten mit rd. 0,18 ha, eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Feuerwehr mit rd. 0,23 ha, eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Sportanlage mit rd. 0,12 ha, ein Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden Natur und Landschaft mit rd. 0,50 ha, ein Parkplatz (Bestand) mit Fußweg mit rd. 0,15 ha sowie Verkehrsflächen mit rd. 0,02 ha.

## Das Plangebiet im Luftbild

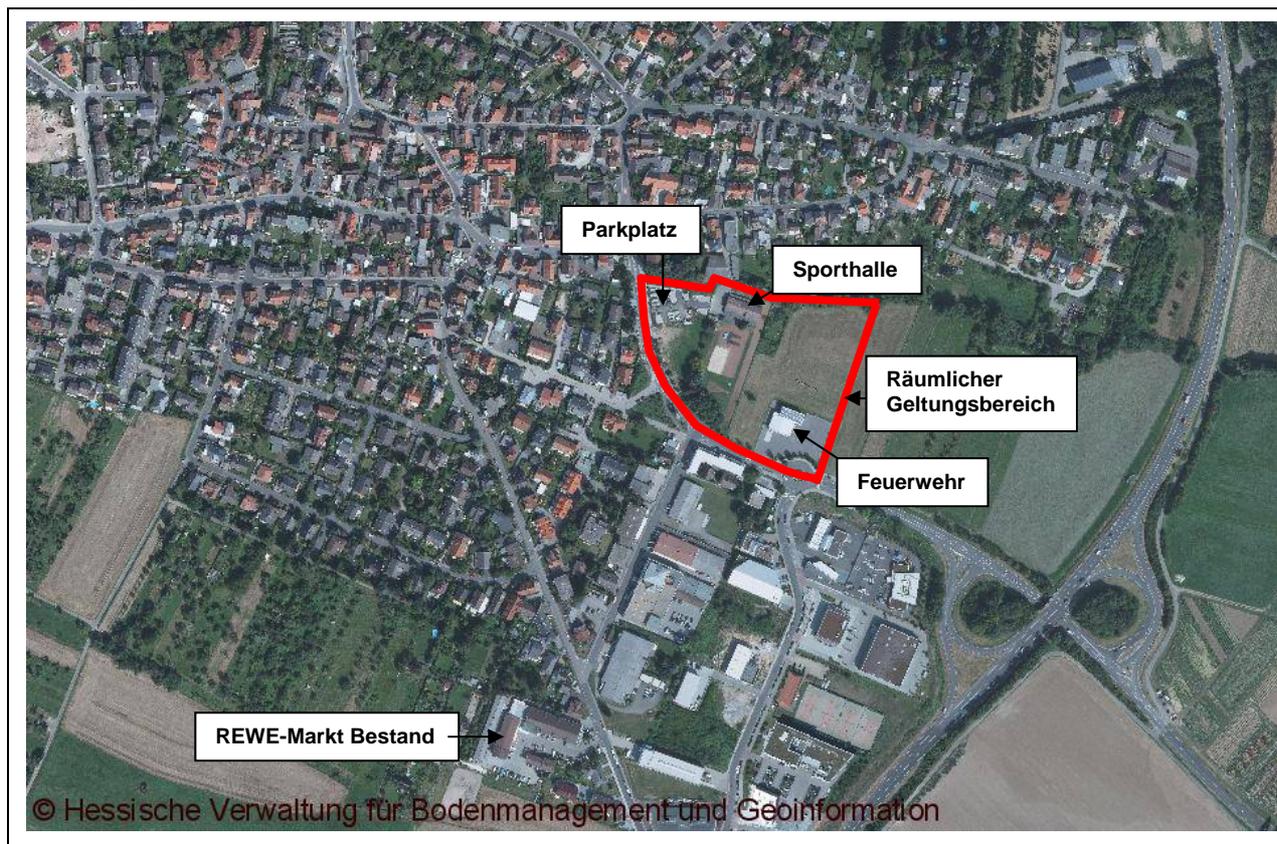


Abb. 1, genordet, ohne Maßstab

## 1.3 Übergeordnete Planungen

### 1.3.1 Regionalplanung / Flächennutzungsplanung

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main werden für das Verbandsgebiet künftig die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** (RegFNP) stellt für den Bereich des Plangebietes *Grünfläche, Zweckbestimmung Sportanlage, Fläche für den Gemeinbedarf (geplant), Ökologisch bedeutsame Flächennutzung, Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet Hochwasserschutz* dar.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Standortsicherung für einen neu anzusiedelnden Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup>. Gemäß Kapitel 3.4.3 des RPS/RegFNP 2010 kann zur Sicherung der Grundversorgung für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder für einen Lebensmittel-Discounter bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Das geplante Vorhaben steht daher dieser regionalplanerischen Zielsetzung nicht entgegen. Die entsprechende 1. Änderung der flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 wurde am 17.12.2014 von der Verbandsversammlung beschlossen :

Die Fläche des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel lag größtenteils innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, geplant sowie in der Grünfläche Sportanlage. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RegFNP sind die im RegFNP dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen zusammen

mit Gemeinbedarfsflächen, innerörtlichen Grünflächen, innerörtlichen Verkehrsflächen und innerörtlichen Flächen für die Ver- und Entsorgung zugleich Siedlungsgebiete im Sinne des Regionalplans Südhessen.

Von der geplanten Sondergebietsfläche sowie der östlich angrenzenden Grünfläche Sportanlage ist das Vorranggebiet für Natur und Landschaft in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha betroffen. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme des Vorranggebietes für Natur und Landschaft werden regionalplanerische Bedenken zurückgestellt. Das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel überlagert im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in einem Teilbereich der Grünfläche Sportanlage das Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und damit das Überschwemmungsgebiet des Dornbachs. Vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen bestehen bezüglich der Überlagerung mit dem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz keine regionalplanerischen Bedenken.

Gegen die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen ebenfalls keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht. Die Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen liegen innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche für den Gemeinbedarf, geplant und können gemäß § 1 Abs.4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten. Die im Norden des Plangeltungsbereiches festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit den Vorranggebietsausweisungen des RPS/RegFNP 2010 vereinbar. (Regierungspräsidium Darmstadt, 26.06.2014)

### **1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Der räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 237 „Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße“ liegt teilweise im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 „Landschaftspark Weinbergwiesen“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.05.1998 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Das Verfahren wurde nicht weiter fortgeführt. Es werden ein neuer Geltungsbereich und eine neue Bezeichnung gewählt, um eine deutliche inhaltliche Abgrenzung zu erhalten.

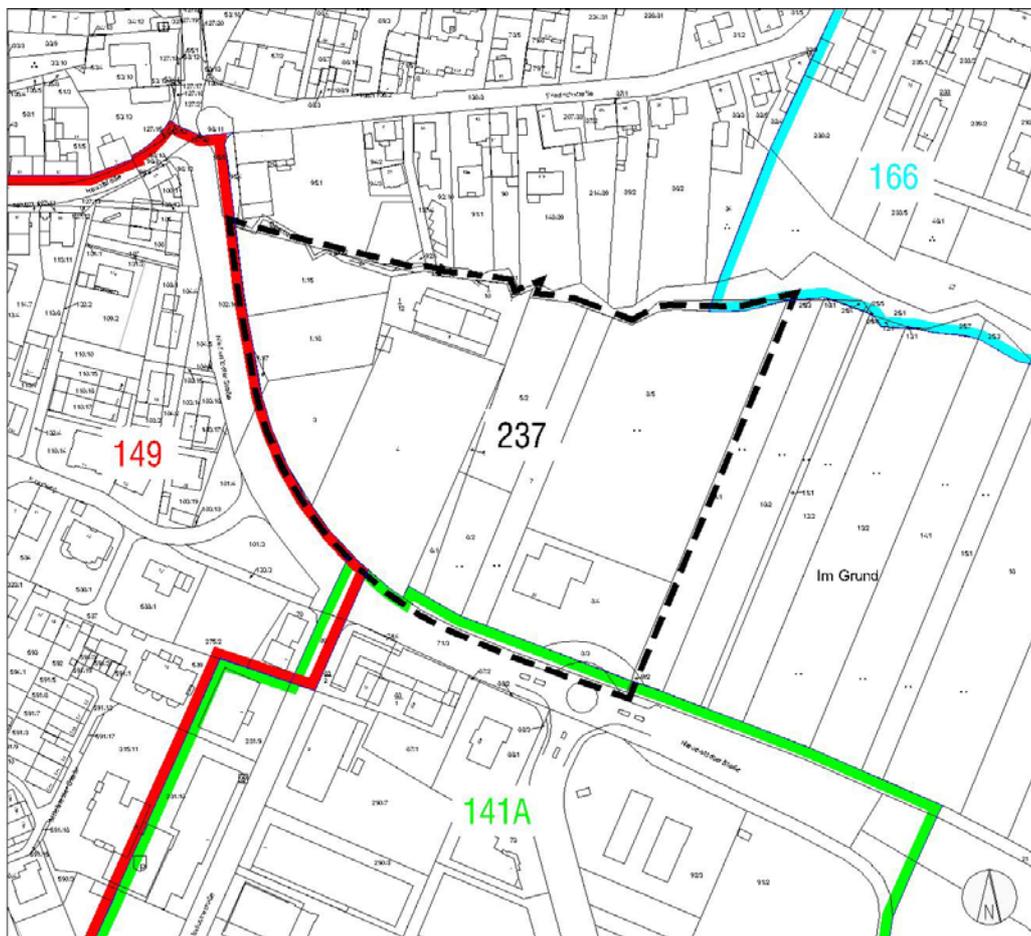
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189 „Landschaftspark Weinbergwiesen“ wird entsprechend verkleinert. Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 149 „Schlagggärten“ 2. Änderung an. Dieser setzt die Straßenverkehrsfläche der Niederstedter Straße sowie daran angrenzend Mischgebiet (MI - § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) fest.

Im Nordosten grenzt der Bebauungsplan Nr. 166 „Weinbergstraße / Am Mühlgraben“ an, der entlang der Friedrichstraße Dorfgebiet (MD - § 5 (BauNVO) und Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) festsetzt.

Durch Hinzunahme des Teils des Flurstücks 21, Flur 4, in den räumlichen Geltungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 141 A „Gewerbe- und Sportgebiet Oberstedten“ geringfügig überplant. Dieser setzt hier Straßenverkehrsfläche fest. Diese Festsetzung ist aber nur noch für den Bereich des Kreisels sinnvoll, da sich der ausgebaute Gehweg im weiteren Verlauf vor der Feuerzufahrt bereits auf dem südlich angrenzenden Flurstück 71/3 befindet.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 237 „Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 141 A „Gewerbe- und Sportgebiet Oberstedten“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 237 „Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße“ ersetzt.

Abb. 2: Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne



genordet, ohne Maßstab

### 1.3.3 Landschaftsplan 2000

Der Landschaftsplan des Planungsverbands stellt in seiner Entwicklungskarte (2000) für den überwiegenden Teil des Vorhabensbereichs Siedlungsflächen lt. Flächennutzungsplan bzw. Grünflächen Zweckbestimmung Sportanlage (ohne Hallenbauten) dar.

### 1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Dornbachs (StAnz. 49/2013 S. 1493). Weitere Schutzgebiete (Natur- oder Landschaftsschutzgebiet bzw. ein Natura 2000-Gebiet) sind nicht betroffen.

### **1.3.5 Einordnung in bestehende informelle Konzeptionen**

#### **1.3.5.1 Leitbild**

Die Stadt Oberursel verfügt über ein Leitbild<sup>1</sup>, das in Leitlinien und Leitgedanken untergliedert ist. Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan können folgende Aspekte des Leitbildes angeführt werden:

- Stadt der Lebensqualität: Nahversorgung als Indikator für hohe Lebensqualität; Städteingänge einladend gestalten
- Stadt der Wirtschaft: Binden von Kaufkraft durch Ausbau der Nahversorgung
- Stadt der Nachhaltigkeit: wohnortnahe Versorgung durch Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil; sparsamer Flächenverbrauch durch Begrenzung der Verkaufsfläche und optimierter Stellplatzanlage; Innen- vor Außenentwicklung; Stadt der kurzen Wege durch Anbindung des Marktes in städtebaulich integrierter Lage

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und dem darin verankerten Planziel der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt in städtebaulich integrierter Lage zur Stärkung der Nahversorgung und des Versorgungsauftrages der Stadt Oberursel allgemein, kann somit nicht zuletzt auch ein Beitrag zur Verwirklichung der im Leitbild verankerten Zielsetzungen geleistet werden.

#### **1.3.5.2 Energiekonzept**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat in der Sitzung am 02.09.2010 ein Energiekonzept beschlossen, das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der anschließenden Umsetzung zu würdigen ist. Im Sinne des Energiekonzeptes wäre z.B. die Errichtung eines Marktes entsprechend des REWE-Green-Building-Konzeptes. Hierbei wird besonderes Augenmerk auf eine Tageslichtarchitektur mit Einsatz innovativer und energiesparender Technologien und Materialien gelegt. Zudem werden Photovoltaik- und Geothermieanlagen für regenerative Energien genutzt. Auf dem Dach der Feuerwehr ist bereits Photovoltaik-Anlage vorhanden und auf der Sporthalle ist mittelfristig ebenfalls eine entsprechende Anlage geplant. Weitergehende Aussagen können zum gegenwärtigen Planungsstand noch keine getroffen werden.

#### **1.3.5.3 Einzelhandelskonzept**

Im Jahr 2006 wurde für Oberursel ein Einzelhandelskonzept<sup>2</sup> erarbeitet. Ausgehend von einer Angebots- und Nachfrageanalyse, sowie Betrachtung der ökonomischen Rahmenbedingungen wurden für die Innenstadt und Nahversorgungsstandorte Empfehlungen formuliert. Für Oberstedten wurden bereits eine quantitativ leicht unterdurchschnittliche Nahversorgungssituation und strukturelle Defizite des Angebots aufgrund eines Großteils der Verkaufsfläche des Vollsortimenters in dezentraler Lage festgestellt. Es wurde eine „Versorgungslücke“ im historischen Zentrum festgestellt, da dort nur noch wenige Geschäfte (Bäcker, Kiosk) vorhanden sind. Es wurde empfohlen, den leerstehenden Lebensmittelmarkt an der Hauptstraße zu aktivieren und somit den traditionellen Kern zu stärken. Die Anstrengungen von 2007, dem leerstehenden Markt wieder diese Nutzung zuzuführen, hatten allerdings keinen Erfolg, da die Marktkonzepte der Lebensmittelmärkte zumeist großflächig angelegt sind.

<sup>1</sup> Stadt Oberursel (Taunus): Leitbild. Leben, Qualität, Zukunft. Oberursel Tor zum Taunus, August 2008.

<sup>2</sup> Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept 2006

### **1.3.6 Begründung Auswahl des Standorts Lebensmittelmarkt in Oberstedten gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB**

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Nach § 1a (2) Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen für eine bauliche Flächeninanspruchnahme zu begründen. Dabei sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft werden. Hierbei kommt die Analyse der Eignung von Brachflächen, Leerständen von Gebäuden und Baulücken für den geplanten Nutzungszweck zum Tragen. Die Stadt Oberursel (Taunus) verfolgt in den letzten Jahren insbesondere bei der Entwicklung von neuen Wohnbauflächen das Ziel der Innenentwicklung. Aufgrund der hohen Standortqualität der Stadt hält die Nachfrage nach Wohnraum in Oberursel kontinuierlich an. So wurden in den letzten Jahren entlang der Hohemarkstraße ehemalige Gewerbequartiere in Wohngebiete umgenutzt.

Im Folgenden geht es um die langfristige Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Oberstedten. Bei der Standortsuche für einen großflächigen Lebensmittelmarkt in Stadtteil Oberstedten spielt bei der Analyse von Flächenpotentialen die Lage an einer leistungsfähigen bestehenden Verkehrsanlage und die erforderliche Flächengröße von ca. 8.500 m<sup>2</sup> für einen Vollversorger mit max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen die zentrale Rolle. Der derzeitige Lebensmittelmarkt an der Mittelstedter Straße ist gerade aufgrund der begrenzten verkehrlichen Leistungsfähigkeit der umgebenden Straßen und aufgrund der Verkaufsfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> (inkl. Getränkemarkt) an seine Grenzen gestoßen, sodass zur langfristigen Standortsicherung und zur zukünftigen Sicherstellung einer leistungsfähigen Nahversorgung in Oberstedten die Suche eines neuen Standortes erforderlich geworden ist.

Bei der Suche eines neuen Standortes ergibt sich aus dem Kriterium der verkehrsgünstigen Lage an einer leistungsfähigen bestehenden Verkehrsanlage, die auch den erwartenden Mehrverkehr aufnehmen kann ohne negative städtebauliche Auswirkungen nach sich zu ziehen, dass der Standort nur entlang einer der Haupteerschließungsstraßen von Oberstedten liegen kann. Dies sind die Hauptstraße, der Bergweg, die Hans-Mess-Straße im Gewerbegebiet Oberstedten sowie die Niederstedter Straße.

Die Erfahrung aus der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer vergleichbaren Größe der Verkaufsfläche in Weißkirchen an der Frankfurter Landstraße im Jahr 2012 hat gezeigt, dass ein ausreichend breiter Straßenquerschnitt der an den Markt angrenzenden Erschließungsstraße vorhanden sein sollte, um mit einer Spuraufweitung den auf den Parkplatz zufahrenden Verkehr möglichst störungsfrei abwickeln zu können.

In Bezug auf die Größe ist eine Fläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Fläche sollte kurzfristig verfügbar und städtebaulich möglichst integriert sein. Allerdings ist hier zu beachten, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung nicht unproblematisch ist.

Im Folgenden werden die einzelnen genannten Haupteerschließungsstraßen untersucht. Bei Eignung dieser wird die Prüfung der vorhandenen Flächenkapazität vorgenommen.

- Ein Standort an der Hauptstraße bietet aufgrund der zentralen Lage in Oberstedten den Vorteil, dass er auch für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer gut zu erreichen ist und den traditionellen Kern mit den bestehenden Geschäften stärkt. Allerdings ist die Hauptstraße aufgrund ihres durchgehend geringen Straßenquerschnitts zwischen 9 m und 10,5 m nicht geeignet, um das auf den Parkplatz einfallende Verkehrsaufkommen in den Stoßzeiten problemlos abzuwickeln. Eine Aufweitung der Fahrbahn für abbiegende Fahrzeuge auf den Parkplatz des Lebensmittelmarktes

ist auf Grund des geringen Querschnitts nicht möglich. Die städtebauliche Struktur insbesondere im alten Ortskern mit zum Teil beidseitiger und im weiteren Verlauf einseitigen straßenständigen Bebauung verschärft die möglichen Auswirkungen. Längere Rückstaus auf der Hauptstraße wären aufgrund fehlender Aufweitungsmöglichkeiten die Folge. Dies wiederum hätte nachteilige Folgen sowohl für die Anwohner als auch für den generellen Verkehrsabfluss auf dieser zentralen Verkehrsachse in Oberstedten. Dies ist im Rahmen der städtebaulichen Gesamtbetrachtung nicht vertretbar.

Auch stehen entlang der Hauptstraße keine ausreichend große Flächen in Form von Baulücken, Brachen oder Leerständen zur Verfügung.

- Der Bergweg ist im nördlichen Teil ebenso wie die Hauptstraße aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil ein guter Standort für einen Lebensmittelmarkt. Die Erreichbarkeit ist auch für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer gut. Der Straßenquerschnitt des Bergwegs von 8,5 m bis 11 m bietet nur unzureichende Möglichkeiten der Aufweitung der Fahrbahn für abbiegende Fahrzeuge auf den Parkplatz des Lebensmittelmarktes, um das durch das auf den Parkplatz einführende Verkehrsaufkommen in den Stoßzeiten abwickeln zu können.

Außerdem sind im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 61A, der auch die Bebauung entlang des Bergwegs beinhaltet, Reine Wohngebiete festgesetzt. Das heißt, eine Realisierung ist aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten ausgeschlossen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Oberursel sind in diesem Bereich auch keine ausreichend großen Flächenreserven vorhanden.

- Die Hans-Mess-Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 141 A „Gewerbe- und Sportgebiet Oberstedten“. Die Dimensionierung des Straßenquerschnitts von ca. 14 m bietet gute Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. In diesem Gewerbegebiet, das seit 2001 entwickelt wird, gibt es noch unbebaute Grundstücke. Diese sind nicht ausreichend groß (max. 2.400 qm) und aufgrund der Tatsache, dass die meisten Grundstücke erst in den letzten 10 Jahren bebaut wurden, sind kurzfristig auch keine Umstrukturierungen zu erwarten.
- Die Niederstedter Straße ist im Bereich zwischen dem Kreisel und dem Ortseingang in Höhe des Parkplatzes östlich der Niederstedter Straße zwischen 11,5 m und 13,5 m breit. Es bestehen allerdings aufgrund der breiteren Flurstücksgrößen der Niederstedter Straße zusätzliche Kapazitäten für eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts. Im Wiesenbereich in der Kurve der Niederstedter Straße, im Bereich der jetzigen Sportanlagen und der Turnhalle ist eine Flächenkapazität von ca. 7.300 qm vorhanden. Die Sporthalle ist baulich in einem schlechten Zustand und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Aus diesem Grund könnte die Sporthalle an einen anderen Standort verlagert werden, um hier einen integrierten Standort für einen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Für die verbleibenden notwendigen ca. 1.200 m<sup>2</sup> müsste eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche in Anspruch genommen werden. Diese Fläche liegt zwar im Außenbereich, hat aber aufgrund der Vereinsnutzung einen Voreingriff und der zusätzliche Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche kann so auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Als Ergebnis der Alternativenuntersuchung lässt sich festhalten, dass eine ausreichend große Fläche, die für die langfristige Sicherung der Nahversorgung geeignet ist, sich nicht im Rahmen der Innenentwicklung realisieren lässt. Selbst bei Realisierung einer geringeren Verkaufsfläche sind im zusammenhängenden Ortsteil entlang der Hapterschließungsstraßen keine ausreichend großen Potentiale vorhanden.

### **1.3.7 Begründung für die Auswahl des Standorts für die Sportanlage mit Hallenbauten in Oberstedten gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB**

Ausgelöst durch die Standortentscheidung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem jetzigen Gelände des Turnverein TV Oberstedten, ist entsprechend ein neuer Standort für die Sporthalle mit Außenanlagen notwendig.

Der TV Oberstedten ist in dem Ortsteil der einzige Mehrspartenverein, der ein umfangreiches Programm für Menschen vom Kleinkind- bis zum Seniorenalter anbietet. Das Angebot beinhaltet die Abteilungen Turnen, Leichtathletik und Tischtennis jeweils für verschiedene Altersgruppen. Auch im Gesundheits- und Fitnessbereich ist der Verein u.a. mit den Angeboten Herzsport, Feldenkrais/Beckenbodengymnastik, Rückenschule, Step-Aerobic, Nordic-Walking sowie Kinderturnen und –tanz aktiv.

Die derzeitige Turnhalle ist in einem schlechten baulichen Zustand. Eine Sanierung der Halle ist nach Angaben des Vereins nicht rentabel. Es soll eine neue Halle gebaut werden, die den aktuellen Standards entspricht und langfristig das vielfältige Sport- und Bewegungsangebot für alle Altersgruppen befriedigen kann. Der Verein bietet Kurse nicht nur in der Vereinshalle, sondern auch in der Taunushalle und der Dornbachschule, beide liegen im Bereich der Straße Landwehr, an. Es besteht eine enge Kooperation mit dieser Grundschule.

Im Folgenden geht es um die Suche nach einem Standort mit einer Fläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Dabei entfallen ca. 1.800 m<sup>2</sup> für die Sporthalle incl. Zufahrt und Stellplätze und ca. 3.000 m<sup>2</sup> für das Außengelände. Allerdings ist die Fläche für das Außengelände hier als Maximalfläche zu sehen. Eine Komprimierung der Nutzung auf den Außenflächen ist nach Aussagen des Sportvereins möglich. Ein Minimalbedarf von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ist vorzusehen.

In der ersten Entwicklungsstudie aus dem Jahr 2011 wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Bei der damals favorisierten Lösung war der direkte Anbau der Sporthalle an den Lebensmittelmarkt vorgesehen. Es wurden insbesondere Vorteile durch die energetische Nutzung der Abwärme des Lebensmittelmarktes für die Sporthalle und durch eine flächensparende Bauweise gesehen. Das Gebäude sollte mit der Schmalseite an der Niederstedter Straße ausgerichtet werden.

Im Zuge der weiteren Konkretisierung des Vorhabens Lebensmittelmarkt hat sich bei genauerer Prüfung der Betriebsabläufe und der Lage der Zufahrt herausgestellt, dass das Gebäude für den Lebensmittelmarkt eine größere Länge benötigt. Die Gebäudestellung müsste insoweit verändert werden, dass bei einem angebauten Gebäude die Sporthalle in das Überschwemmungsgebiet hineinragen würde. Auch die Möglichkeit eines versetzten Anbaus der Sporthalle wurde geprüft, um nicht mit Hochbauanlagen in das Überschwemmungsgebiet eingreifen zu müssen. Daraus ergibt sich aber, dass die Stellplätze (mit Zufahrt über den bestehenden Parkplatz) und die Außenanlagen des Sportvereins nicht mehr sinnvoll angeordnet werden können. Außerdem wurde die Lage der Außensportanlagen in der direkten Nähe zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung als problematisch eingestuft. Auch haben sich die zunächst angenommenen energetischen Vorteile nicht bestätigt.

Bei der Prüfung eines Standorts für Halle und Außenanlagen spielte auch die Frage nach den Eigentumsverhältnissen eine entscheidende Rolle. Nach Möglichkeit sollte eine Fläche in städtischem Eigentum dem Verein angeboten werden. Grundstücke von Privateigentümern sind zwar potentiell auch als Standorte denkbar, aber aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach unbebauten und bebauten Grundstücken in Oberursel sind die Grundstückspreise für den Verein zu hoch. Aus diesem Grund sind in der möglichen Umnutzung von Grundstücken oder in dem Schließen von Baulücken keine Optionen für alternative Standorte zu sehen.

Eine Option stellen die städtischen Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 141 A „Gewerbe- und Sportgebiet Oberstedten“ dar. Diese sind aufgrund ihrer Grundstücksgröße für die Nutzung Halle und Außenanlagen zu klein. Außerdem ist die Lage aus Sicht der Nutzer - insbesondere der jüngsten und ältesten Altersgruppen - nicht geeignet. Die Flächen befinden sich am östlichsten Ortsrand Oberstedtens, die fußläufige Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung entlang des Krautweges beträgt schon ca. 400 m. Aus diesem Grund wird diese Standortoption nicht als sinnvoll erachtet.

Als Alternative wurde der Standort im Bereich der Straße Landwehr geprüft. Die Lage ist innerhalb des Ortsteils sehr zentral und insbesondere gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Hier befinden sich wie erwähnt die Taunushalle und die Grundschule, die bereits vom Verein genutzt werden sowie Gaststätte, Kindergarten und Kirche. Dieser bereits bebaute Bereich ist im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Die Grünfläche westlich der Taunushalle ist in städtischem Eigentum und wird bereits heute als Bolzplatz genutzt und ist traditionell eine Freizeitfläche für Oberstedten. Im RegFNP und auch in den entsprechenden Vorgängerplänen wird der Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt. Eine Erweiterung der Taunushalle für den Sportverein ist aufgrund der Gebäudestellung zur Gaststätte und dem angrenzenden Hotel nicht möglich. Der Neubau der Sporthalle ist in der Grünfläche vorzusehen.

Die Straße Landwehr mit einem Querschnitt von ca. 8 m zweigt von der Hauptstraße ab und weitet sich dann zu einem öffentlichen Parkplatz auf. Der Parkplatz ist durch die Veranstaltungen in der Schule, der Taunushalle, der Kirche und der Gaststätte sehr gut ausgelastet. Es gibt immer wieder Beschwerden der Anwohner über an- und abfahrende Fahrzeuge bzw. Parksuchverkehr. Zusätzlicher motorisierter Verkehr, der trotz der zentralen Lage nicht ausbleiben wird, wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sehr kritisch beurteilt.

Weitere städtische Flächen im Ortsteil Oberstedten liegen in Wohngebieten und sind nicht ausreichend groß. Hier liegt auch nahe, dass es bei Nutzung der Außenanlagen zu Problemen mit der Nachbarschaft kommen wird.

In Ergänzung zu der Prüfung städtischer Flächen wurden Flächen im Eigentum von caritativen Gesellschaften - soweit diese bekannt sind - sondiert. In diesem Zusammenhang wurde der Bereich der Feuerwehr, der im RegFNP als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist, geprüft. Dieser Standort hat den Vorteil, dass er sich nah an dem alten Standort befindet. Außerdem können hinsichtlich der Stellplätze Synergieeffekte mit dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes erzielt werden. Die Halle kann zum Teil über das Gelände der Feuerwehr erschlossen werden, da sich diese Fläche in städtischem Eigentum befindet und eine Erschließung dieses hinteren Bereichs entlang des Feuerwehrgebäudes bereits ohne konkrete Nutzung vorgesehen war. Der RegFNP deckt den Bereich der Halle ab, es gibt allerdings einen Eingriff in eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup>.

In Bezug auf die Außensportanlagen wurde die Option geprüft, diese nicht direkt in Anschluss an die Sporthalle zu legen, da hier ein Eingriff in das Überschwemmungsgebiet erfolgen wird, sondern in den Bereich nördlich des Lebensmittelmarktes. Diese wurde aber als nicht sinnvoll erachtet. Zum einen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung und zum anderen aufgrund der längeren Wege zur Turnhalle entlang der „Rückseite“ des Lebensmittelmarktes. Für einen Übungsbetrieb mit Kindern (Leichtathletik) ist dies aus Gründen der sozialen Kontrolle nicht sinnvoll. Außerdem werden für die Außenanlagen ebenfalls Unterstellmöglichkeiten benötigt, die möglichst nah an der eigentlichen Fläche des Gebäudes sein sollten. Um den Eingriff möglichst zu minimieren, wird nur die Minimalfläche der Außenanlagen geplant. Da es sich hier nur um einen Trainingsbetrieb handelt, ist ein „naturnaher“ Ausbau vorgesehen.

Als Ergebnis der Alternativenprüfung lässt sich festhalten, dass eine ausreichend große Fläche, die für die langfristige Sicherung des Sportangebots geeignet ist, nicht im Rahmen der Innenentwicklung zu realisieren ist. Es wurde ein Standort ausgewählt, der zwar einen Eingriff in eine landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellt, aber in einer sehr flächensparenden Form konzipiert wurde und insbesondere Synergien im Bereich der Stellplätze mit dem angrenzenden Lebensmittelmarkt nutzen kann.

## **2 Berücksichtigung der Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO**

### **2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreiten. Der künftige Lebensmittel- und Getränkemarkt in Oberstedten ist mit einem maximalen Verkaufsflächenumfang von 1.950 m<sup>2</sup> als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet das geplante Vorhaben die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Nachfolgend soll daher neben einer Betrachtung des Kaufkraftpotenzials im Einzugsbereich sowie des zu erwartenden Umsatzes des geplanten Vorhabens eine Einschätzung möglicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgen.

Im Hinblick auf die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist anzumerken, dass sich die Stadt Oberursel innerhalb des Verbandsgebietes des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main befindet und die Verbandsversammlung des Planungsverbandes mit Beschluss Nr. II-123 vom 23.04.2008 ausgeführt hat, dass für Lebensmittel-Vollversorger bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit prinzipiell angenommen werden kann, sofern das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung dient und auch die sonstigen Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden.

### **2.2 Beschreibung des Vorhabens**

Die Fa. REWE betreibt in Oberstedten am Standort Mittelstedter Straße in Ortsrandlage gegenwärtig einen Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment und einer Verkaufsfläche von rd. 885 m<sup>2</sup> sowie einen separat angelegten und baulich abgetrennten Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 310 m<sup>2</sup>. Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittelmarktes am bestehenden Standort sind jedoch aufgrund der baulichen Gegebenheiten, der begrenzten verkehrlichen Leistungsfähigkeit der umgebenden Verkehrswege und der auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht unproblematischen unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht vorhanden, sodass zur langfristigen Standortsicherung und mithin auch zur künftigen Sicherstellung einer leistungsfähigen Grundversorgung im Stadtteil Oberstedten seitens des Betreibers die Wahl eines neuen Standortes erforderlich ist. Der Betreiber beabsichtigt daher die Verlagerung des bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes in den Bereich nördlich der Niederstedter Straße sowie die Vergrößerung des Gesamtverkaufsflächenumfangs von gegenwärtig insgesamt rd. 1.195 m<sup>2</sup>

auf künftig maximal 1.950 m<sup>2</sup>. Zugleich ist am Altstandort entsprechend der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen künftig ausschließlich eine Wohnbebauung vorgesehen.

Das eingeschossige Gebäude des Lebensmittel-Vollsortimenters soll neben den eigentlichen Verkaufsflächen weitere Nebenflächen sowie entsprechende Lager- und Kühlräume umfassen. Die Lebensmittel- und Getränkeabteilungen sowie der Backshop sollen zudem baulich in einem Gebäude zusammengefasst werden. Vorgesehen ist somit die Errichtung eines großflächigen und marktgerechten Lebensmittelmarktes mit integrierter Getränkeabteilung und Backshop, ausreichendem Stellplatzangebot sowie einer verbesserten Möglichkeit zur Andienung mit Lieferfahrzeugen in städtebaulich integrierter Lage.

Die äußere Erschließung des geplanten Standortes erfolgt über die Niederstedter Straße (K 764), von wo aus über entsprechende Zu- bzw. Abfahrten die Anbindung des Kundenparkplatzes sowie auch die Andienung leistungsfähig ermöglicht werden kann.

### 2.3 Einzugsbereich und Kaufkraftpotenzial

Der Einzugsbereich eines Einzelhandelsvorhabens ergibt sich insbesondere unter Berücksichtigung der Absatzreichweite des angebotenen Warensortiments, der Attraktivität und der Alleinstellungsmerkmale des Vorhabens, der Standorte der sonstigen Einzelhandelsbetriebe sowie der verkehrlichen Erreichbarkeit und der funktionalen Beziehungen des konkreten Standortes.

Das geplante Vorhaben soll auch künftig in erster Linie auf die Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil Oberstedten angelegt werden. In diesem Sinne kann angenommen werden, dass sich der geplante Lebensmittel- und Getränkemarkt zunächst als Nahversorger mit begrenztem Einzugsbereich darstellen wird, der im Bereich des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels insofern die Grundversorgung der Bevölkerung in Oberstedten auf kurzem Wege ermöglicht. Darüber hinaus werden, bedingt durch die verkehrsgünstige Lage des Standortes, auch Kunden aus einem über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich den Lebensmittel- und Getränkemarkt aufsuchen. Für die Kunden, die mit dem Pkw und auch dem öffentlichen Nahverkehr zum Einkaufen fahren, sind dabei, neben der Entfernung im Sinne von Zeitdistanzen, insbesondere die Leichtigkeit der Erreichbarkeit sowie die Lage und die Attraktivität der Wettbewerbsstandorte von Bedeutung; so wird anzunehmen sein, dass der Einzugsbereich auch maßgeblich durch die Einzugsbereiche der konkurrierenden Anbieter im weiteren Stadtgebiet von Oberursel oder auch der benachbarten Stadt Bad Homburg vor der Höhe bestimmt werden wird.

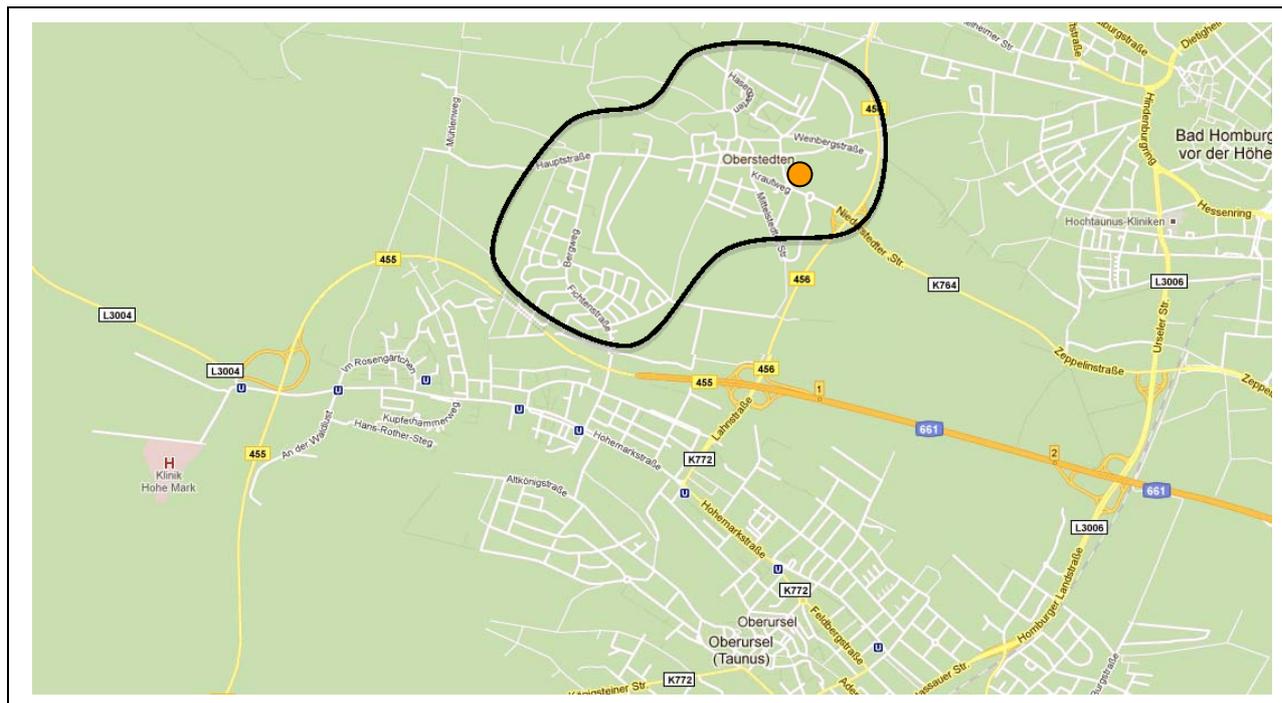
Im Sinne von gravitationstheoretischen Ansätzen bzw. Zeitdistanzmodellen sowie unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Lage der weiteren Einzelhandelseinrichtungen in den benachbarten Städten und Gemeinden können dem geplanten Vorhaben das Gebiet des Stadtteils Oberstedten sowie die angrenzenden Wohnlagen in Richtung der Kernstadt Oberursel als Einzugsbereich zugeordnet werden. Die Stadt Oberursel mit ihren fünf Stadtteilen beheimatete zum 31.12.2012 insgesamt 44.817 Einwohner mit Hauptwohnsitz im Stadtgebiet, die sich auf die einzelnen Stadtteile wie folgt aufteilen:

Kernstadt Oberursel (einschl. Bommersheim)	28.566
Oberstedten	6.421
Stierstadt	5.162
<u>Weißkirchen</u>	<u>4.668</u>
Gesamtstadt	44.817

Aufbauend auf den vorgenannten Überlegungen können dem Einzugsbereich somit potenziell die rd. 10.000 bis 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner des Stadtteils Oberstedten sowie im Bereich der angrenzenden Wohnlagen in Richtung der Kernstadt Oberursel zugeordnet werden.

Die nachfolgende Karte beinhaltet eine schematische Darstellung des umschriebenen Markteinzugsbereiches des geplanten Lebensmittelmarktes im Bereich nördlich der Niederstedter Straße:

### Einzugsbereich des künftigen Lebensmittelmarktes



Eigene Darstellung, auf Basis von: www.maps.google.de (24.01.14)

genordet, ohne Maßstab

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oberursel (Taunus) gibt für die sortimentsbezogene Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel einen Wert von insgesamt 92,3 Mio. Euro bei rd. 43.000 Einwohnern an (2007). Dies entspricht einem Kaufkraftpotenzial in Höhe von rd. 2.147 Euro pro Einwohner.

Nach Erhebungen der GESELLSCHAFT FÜR KONSUMFORSCHUNG (GfK) lag die Kaufkraft für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel pro Person im Jahr 2012 im Bundesdurchschnitt bei 2.156 Euro pro Jahr. Die Kaufkraft des ermittelten Kundenpotenzials beziffert sich bei maximal rd. 15.000 Einwohnern somit insgesamt auf einen Wert von **rd. 32,3 Mio. Euro**.

### 2.4 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Für die Abschätzung des Mehrumsatzes im Zuge der geplanten Verlagerung und Vergrößerung des bestehenden Marktes wird auf statistisches Datenmaterial des EHI RETAIL INSTITUTE, Köln, zurückgegriffen. Nach Angaben des EHI lässt sich für Supermärkte in Deutschland im Jahr 2012 eine durchschnittliche Flächenproduktivität in Höhe von rd. **5.030 Euro pro m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche annehmen. Unter Berücksichtigung dieser Angaben ergibt sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> für den künftigen Lebensmittel- und Getränkemarkt rechnerisch zunächst ein prognostizierter Jahresumsatz von insgesamt rd. 9,8 Mio. Euro. Wenn von dem prognostizierten Umsatz die durchschnittlichen Anteile der Non-Food-

Artikel in Höhe von rd. 10 % abgezogen und herausgerechnet werden, bindet der künftige Lebensmittelmarkt **rd. 8,8 Mio. Euro** pro Jahr und somit insgesamt **rd. 27,2 %** der im dargestellten Einzugsbereich vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von insgesamt rd. 32,3 Mio. Euro pro Jahr. Insofern verbleibt weiterhin ein entsprechend hoher Kaufkraftanteil, der außerhalb des Einzugsbereiches an Standorten innerhalb des weiteren Stadtgebietes von Oberursel sowie in den benachbarten Städten und Gemeinden verausgabt wird.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass der Markt in Oberstedten bereits am Markt etabliert ist und mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.195 m<sup>2</sup> gegenwärtig rechnerisch bereits einen Umsatz in Höhe von rd. 6,0 Mio. Euro, beziehungsweise abzüglich des Non-Food-Anteils von rd. 5,4 Mio. Euro, erwirtschaftet. Der im Zuge der geplanten Verlagerung des bestehenden Marktes zu erwartende Mehrumsatz beträgt somit insgesamt rd. 3,4 Mio. Euro, während die Kaufkraftbindung von gegenwärtig rd. 16,7 % im Zuge der Planung künftig um insgesamt rd. 10,5 % erhöht werden wird.

Generell handelt es sich bei den hier genannten Werten jedoch um rechnerische Prognosewerte, die auf Grundlage von bundesdurchschnittlichen Angaben ausschließlich der Einschätzung der künftigen Versorgungssituation dienen.

## **2.5 Einschätzung möglicher Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO**

In Bezug auf die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens wurde bereits angesprochen, dass die Verbandskammer des Planungsverbandes mit Beschluss Nr. II-123 vom 23.04.2008 ausgeführt hat, dass für Lebensmittel-Vollversorger bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit prinzipiell angenommen werden kann, sofern das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung dient und auch die sonstigen Verträglichkeitsanforderungen eingehalten werden.

Im Vordergrund steht somit die Betrachtung möglicher Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Dies sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Naturhaushalt.

### **Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Bei Einzelhandelsvorhaben sind als potenzielle Emittenten dabei insbesondere der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen, wie z.B. Kühlaggregate und Schneckenverdichter, anzusprechen. Diesbezüglich kann jedoch festgehalten werden, dass diese regelmäßig so in das Verkaufsgebäude integriert werden können, dass kein unzulässiger Schallaustritt erfolgt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Berechnungsergebnisse in Kapitel 4.2.2.1 der Untersuchung (Tageszeit) und 4.2.2.2 der Untersuchung (Nachtzeit) zeigen, dass aus den Annahmen zu den Betriebsabläufen des geplanten Lebensmittelmarktes (VK max. 1.950 m<sup>2</sup>) keine Geräuschimmissionen zu erwarten sind, die in Höhe der umliegenden Bebauung zu Richtwertüberschreitungen führen werden. Über die vorgesehenen "Schallschutzmaßnahmen" an der Anlieferungszone hinausgehende Maßnahmen (geschlossene Anlieferungszone) werden hierzu nicht erforderlich. In der Begründung zum Bauleitplanverfahren sind Vorgaben/Festsetzungen für eine geschlossene Ausführung der Anlieferungszone und zur Ausbildung der Fahrwege mit einer "geräuscharmen" Fahrbahnoberfläche (Asphalt/ebenes Pflaster) vor-

gesehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen ausreichende Planungsreserven auch gegenüber Abweichungen im Betriebsverhalten. Weitere Ausführungen sind Kapitel 5 dieser Begründung zu entnehmen.

Im Zuge der späteren Objektplanung sind die Geräuschentwicklungen aus den Einrichtungen der "TGA" im Hinblick auf ihr Immissionsverhalten auszulegen und in ihrer Immissionsauswirkung für die umliegende Bebauung zu konkretisieren.

Mit dem geplanten Vorhaben kann im Vergleich zum bestehenden Standort an der Mittelstedter Straße eine deutliche Reduzierung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzials erreicht werden, da im Bereich des für die geplante Verlagerung vorgesehenen Plangebietes nördlich der Niederstedter Straße schutzbedürftige Nutzungen räumlich vergleichsweise weiter entfernt und nicht bereits unmittelbar angrenzend anzutreffen sind.

### **Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr**

Bei den Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr gilt es insbesondere die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs zu betrachten. Im Zuge des neuen Standortes kann aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Kreisstraße K 764 im Vergleich zu dem bestehenden Standort an der Mittelstedter Straße eine deutliche Verbesserung der verkehrlichen Anbindung und Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes erreicht werden.

Die Niederstedter Straße ist als Kreisstraße bereits leistungsfähig bemessen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass das vorhabeninduzierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig über die bestehenden Verkehrswege abgewickelt werden kann, da bereits heute ein Großteil des Verkehrs zum bestehenden Lebensmittelmarkt ebenfalls über die Niederstedter Straße erfolgt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde diesbezüglich eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Im Ergebnis ist für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur in der Lage ist die planinduzierten Neuverkehre sicher abzuwickeln und dass die neu geschaffenen Anbindungen (Lebensmittelmarkt und Sporthalle) eine angemessene Verkehrsqualität aufweisen. Dieser Nachweis wurde im Gutachten erbracht. Weitere Ausführungen sind Kapitel 4.2 dieser Begründung zu entnehmen.

### **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich**

Die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich kann beispielsweise beeinträchtigt werden, wenn durch eine übermäßige Kaufkraftkonzentration an einem Standort und daraus direkt oder indirekt bewirkten Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet werden kann.

Der im Zuge der geplanten Verlagerung des bestehenden Marktes zu erwartende rechnerische Mehrumsatz beträgt insgesamt rd. 3,4 Mio. Euro, während die Kaufkraftbindung um rd. 10,5 % erhöht wird. Dies bedeutet auch, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen zulasten der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Höhe insbesondere aufgrund der bereits eingespielten räumlichen Marktteilung im Ergebnis begrenzt sein werden. Von Umverteilungseffekten werden jedenfalls die im unmittelbaren Wettbewerb stehenden Anbieter innerhalb des Stadtgebietes von Oberursel sowie gegebenenfalls auch in geringem Umfang in den umliegenden Städten und Gemeinden betroffen sein. Hier sind jedoch zahlreiche Betriebe des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels ansässig, die bereits gegenwärtig direkt oder indirekt in den Wettbewerb eintreten. Alle diese Unternehmen sind in ihrem Bestand gefestigt und verfügen über einen stabilen Kundenstamm, die Marktteilung mit dem bestehenden Markt in Oberstedten hat sich insofern bereits entsprechend eingespielt. Daher kann angenommen werden, dass sich für die jeweils einzelne Verkaufsstelle nur in geringen Größenordnungen Umsatzeffekte ergeben werden.

Umsatzumverteilungseffekte, die über den marktwirtschaftlichen Wettbewerb hinausgehen und in Folge der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Marktes eine direkte Existenzgefährdung von Betrieben in städtebaulich schutzwürdigen Standortlagen und mithin städtebaulich relevante Auswirkungen nach sich ziehen, sind insofern auf Basis der vorgenannten Überlegungen nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden**

Die Überprüfung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche setzt mithin das Vorhandensein derartiger Bereiche mit einer entsprechenden Versorgungsfunktion voraus. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich unter anderem in seiner Entscheidung vom 11.10.2007 (4 C 7.07) mit der Begrifflichkeit beschäftigt und hierzu ausgeführt:

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden.

In diesem Sinne wird zunächst im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Oberursel eine Abgrenzung der Einkaufslagen vorgenommen. Hier wird zwischen dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum), drei Nahversorgungszentren (solitäre Versorgungsstandorte) und zwei Sonderstandorten unterschieden. Neben der Stadt Oberursel beschäftigt sich zudem auch der Regionalverband FrankfurtRheinMain mit der räumlich-funktionalen Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen und weist die Innenstadt von Oberursel ebenfalls als zentralen Versorgungsbereich aus.

Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Oberursel sowie in den benachbarten Städten und Gemeinden sind nach diesseitiger Auffassung als Ergebnis der vorgenannten Überlegungen voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Einschätzung wird insbesondere durch die in ihrer Höhe jedenfalls begrenzten Umsatzumverteilungen zulasten der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen innerhalb der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche gestützt. Zudem ist die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht auf den Schutz einzelner Betriebe ausgerichtet, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches ist vielmehr in seiner Gesamtheit unter Berücksichtigung der konkret wahrgenommenen Versorgungsfunktion zu betrachten.

### **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt**

Solche Auswirkungen kommen bei einem hinsichtlich Lage, Umfang oder Größe nicht an die städtebauliche Umgebungsbebauung angepassten oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht. Sie können beispielsweise darin bestehen, dass die Geschlossenheit eines Ortsbildes durch die Anlage des Vorhabens gestört wird. Das gilt in besonderem Maße, wenn das Projekt in der Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten und Ensembles errichtet werden soll. Denkmalgeschützte oder sonstige das Ortsbild prägende Einzelbauten und Ensembles finden sich im näheren Umfeld des Planstandortes nicht. Hinsichtlich möglicher Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die naturschutzfachlichen Belange kann an dieser Stelle auf die erforderliche Umweltprüfung und den Umweltbericht verwiesen werden.

## Ansichten



**Abb. 3: Zufahrt zum bestehenden Parkplatz**  
Im Zusammenhang mit der Neuanlage wurde der Fußweg fortgeführt



**Abb. 4: Ansicht bestehender Parkplatz**



**Abb. 5: Überweg zum bestehenden Parkplatz und gegenüberliegender Haltepunkt**



**Abb. 6: Ansicht geplante Zuwegung zum geplanten Sondergebiet (Fläche rechts)**



**Abb. 7: REWE-Bestand –Mittelstedter Straße**



**Abb. 8: Ansicht bestehende Sportanlage**

Eigene Fotos: März 2011

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>) und Flächen für den Gemeinbedarf unterteilt.

##### **3.1.1 Sondergebiet**

Für das Sondergebiet unter der lfd. Nr. 1 wird festgesetzt:

*Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche des Backshops darf 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>3</sup> mit Getränkesortiment sowie eines ergänzenden und marktüblichen Gegebenheiten entsprechenden Backshops im Vorkassenbereich. Durch die, die zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich eindeutig bestimmende Festsetzung wird gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o.ä. Raum finden können, die ggf. ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in der Innenstadt haben könnten.

##### **3.1.2 Flächen für Gemeinbedarf**

Bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB handelt es sich um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht<sup>4</sup> fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Sportanlage mit Hallenbau) sowie Feuerwehr fest. Damit geht der Bebauungsplan bereits über die gesetzlichen Mindestanforderungen an das Konkretheitsgebot hinaus.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 2 Abs. 5 BauGB nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung.

---

<sup>3</sup> Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

<sup>4</sup> Urteil vom 11.3.1988 - 4 C 56.84 -

Gleichwohl wird vorliegend das Erfordernis einzelner Festsetzungen wie z.B. zur maximalen Höhenentwicklung und zur überbaubaren Grundstücksfläche gesehen, um das Maß der baulichen Nutzung auf ein mit dem Standort in Randlage zum Außenbereich verträgliches Maß zu begrenzen. Auf die Einbeziehung der Fläche für den Gemeinbedarf in ein Baugebiet i.S. der BauNVO durch Doppelfestsetzung wird vorliegend jedoch verzichtet.

Aufgrund der städtebaulich exponierten Lage der Feuerwehr und der vorgesehenen Sporthalle am Ortsrand werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück und zur möglichen Höhenentwicklung (Feuerwehr  $OK_{Geb.} = 228,5$  müNN und Sporthalle  $OK_{Geb.} = 228,5$  müNN) getroffen. Weitergehende Festsetzungen sind an dieser Stelle aufgrund des klar definierten Bereiches, der bebaut werden darf und der eindeutigen Zweckbestimmung keine erforderlich. Für den Bereich Feuerwehr ist eine überbaubare Grundstücksfläche von rd. 630 m<sup>2</sup> und für den Bereich Sport von rd. 800 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die sonstigen Festsetzungen tragen zudem dafür Sorge, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auch die verkehrlichen Belange werden durch die Festsetzung, dass eine Erschließung der Fläche von der Niederstedter Straße aus gestattet wird, nicht nachteilig berührt. Auf den Außenanlagen findet nur Trainingsbetrieb statt, es handelt sich um kein Wettkampfgelände.

Im Übrigen verbleibt dem Planungsträger des Gemeinbedarfs ein gewisser Spielraum, damit die u.U. aus dem Rahmen üblicher Maßvorstellung fallenden baulichen Aufgaben (u.a. Sportstättenbau) realisiert werden können.

Parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren wurden eine Schalltechnische Untersuchung sowie eine Verkehrsuntersuchung eingeholt. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Gutachten wurden in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Im Detail wird hier auf die Ausführungen in Kapitel 4.2 (Verkehr) und 5 (Immissionsschutz) dieser Begründung hingewiesen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zum Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Sondergebiet (SO<sub>EH</sub>) wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO für Mischgebiete. Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, keine erheblichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der Bebauungsplan Nr. 237 „Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße“ fest, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Sondergebietes durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Somit kann insbesondere auch in den Hauptgeschäftszeiten eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet werden.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für den Bebauungsplan wird unter der lfd. Nr. 1 (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,6 festgesetzt.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO<sub>2010</sub>) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¼ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

*Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Für den Bereich des Sondergebietes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1** festgesetzt, da hier die Bebauung eingeschossig ausgeführt werden soll.

### 3.2.4 Gebäudeoberkante

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses „nach oben hin“ unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich das geplante Gebäude des Lebensmittelmarktes in die bestehende Bebauung in der Umgebung einfügt und nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird. Im Hinblick auf die Wohnnachbarschaft und die angrenzende freie Landschaft werden daher ergänzend Gebäudeoberkanten (OK<sub>Geb.</sub>) festgesetzt, sodass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Gebäude eindeutig festgelegt werden kann.

Das Straßenniveau liegt im Bereich der Einfahrt zum geplanten Lebensmittelmarkt bei rd. 222 müNN. Die Gebäudeoberkante wird auf OK<sub>Geb.</sub> = 230 müNN festgesetzt. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes soll zum gegenwärtigen Stand der Planung eine Höhe von 7 m nicht überschreiten. Aufgrund dessen, dass bedingt durch den vorhandenen / geplanten Abwasserkanal und die erforderlichen Überdeckungen noch nicht abschließend geklärt ist, in welcher Höhe die Oberkante des Parkplatzes zum Liegen kommt, wird bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ein angemessener Spielraum eingeräumt.

Die Gebäudehöhen der geplanten Sporthalle und der bestehenden Feuerwehr werden ebenfalls bezogen auf müNN festgesetzt (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 3.1.2 dieser Begründung).

## 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen und orientiert sich im Bereich des Sondergebietes an vergleichbaren und marktüblichen Gegebenheiten entsprechenden Gebäuden von Lebensmittelmärkten.

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.4 Öffentliche Grünflächen**

Nördlich der Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Anlagen (Sportanlage und Hallenbau) wird eine öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung: Sportanlage festgesetzt. In dieser Fläche sollen die Freianlagen des Sportvereins: das Sportfeld (35m x 15m) und das Beachvolleyballfeld (20m x 15m) sowie Anlagen für den Hoch- und Weitsprung und die Laufbahn errichtet werden. Die geplanten Sportanlagen sind so anzulegen, dass sie den Wasserabfluss im Falle eines Hochwassers nicht behindern. Die Anlagen für Leichtathletik sind soweit möglich in waserdurchlässiger Art und Weise anzulegen. Zwischen den einzelnen Sportanlagen ist die Fläche als Wiesenfläche anzulegen.

Zudem werden an dem Kreisverkehr der Niederstedter Straße straßenbegleitend und bestandsorientiert öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Damit soll dem Ziel der Eingrünung des Ortsrands Rechnung getragen werden.

### **3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Erschließung der Sportanlage erfolgt über eine Einfahrt westlich der Zufahrt der Feuerwehr. Die Zuwegung wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks Flur 2, Nr. 8/5 festgesetzt, um die Zuwegung auch planungsrechtlich zu sichern. Für die bestehenden, geplanten und nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommenen Leitungen (Abwasserkanal (alt und neu), Pumpleitung der Feuerwehr und Trinkwasserleitungen) wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

## **4 Verkehrsflächen**

### **4.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Oberursel liegt an der Regionalachse Frankfurt – Bad Homburg – Usingen, an der S-Bahn-Strecke Frankfurt – Bad Homburg – Friedberg, an der Taunusbahn und an der U-Bahnlinie Frankfurt – Hohemark. Über die A 661 besteht eine Anbindung an die A 5.

### **4.2 Erschließung und Verkehrserzeugung**

Im Hinblick auf den Anschluss des geplanten Lebensmittelmärktes an die Niederstedter Straße wurde parallel zum Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine entsprechende Verkehrsuntersuchung<sup>5</sup> erstellt. Neben dem Ziel der Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen ist die Leistungsfähigkeit der Zufahrt des Einzelhändlers zu überprüfen und eine geeignete Zufahrtsform zu bestimmen. Dabei sind auch querende Fußgänger zu berücksichtigen. Für die Sportanlage ist die Leistungsfähigkeit der Zufahrt zu überprüfen.

---

<sup>5</sup> Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 237, Niederstedter Straße in Oberstedten, T + T Verkehrsmanagement GmbH, Stand Oktober 2014

Die Gutachter fassen die Ergebnisse wie folgt zusammen:

*Die Stadt Oberursel plant im Ortsteil Oberstedten in der Nähe der Feuerwehr die Ansiedelung eines großflächigen Einzelhändlers. Hierzu ist die Sportanlage des TV Oberstedten innerhalb des betrachteten Gebietes zu verlegen. Die Erschließung des Gebietes soll über die Niederstedter Straße auf Höhe der Industriestraße erfolgen. Die Anbindung der neuen Sportanlage des TV Oberstedten soll dann zwischen dem Einzelhändler und der Feuerwehr liegen.*

*Neben der Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen wurde die Leistungsfähigkeit der Zufahrt des Einzelhändlers überprüft und eine geeignete Zufahrtsform bestimmt.*

*Bei den beiden untersuchten Planfällen ergeben sich aus Sicht der Leistungsfähigkeit nur geringfügige Unterschiede. Mit einer Aufweitung [...] kann Aufstellfläche für die Linksabbieger aus der Hauptrichtung geschaffen werden, wodurch der Verkehrsfluss entlang der Niederstedter Straße erhalten bleibt. [...] Insgesamt kann der Verkehr [...] mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abgewickelt werden (QSV D). Durch eine zweite Ausfahrt für Rechtseinbieger vom Lebensmittel-Markt [...] können die Wartezeiten in der Industriestraße reduziert werden.*

*Die Anbindung der neuen Sportanlage ist mit einer befriedigenden Verkehrsqualität leistungsfähig (QSV C).*

**Im Ergebnis ist für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevant, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur in der Lage ist, die planinduzierten Neuverkehre sicher abzuwickeln und dass die neu geschaffenen Anbindungen (Lebensmittelmarkt und Sporthalle) eine angemessene Verkehrsqualität aufweisen. Dieser Nachweis wurde im Gutachten erbracht.**

Die Entscheidung über die Details des Knotenpunktausbaus bleibt der nachfolgenden Ausführungsplanung und der Abstimmung mit den zuständigen Behörden überlassen.

Die Verkehrsuntersuchung liegt dem Bebauungsplan als **Anlage** bei.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Stellplätze werden auf dem bestehenden Parkplatz sowie innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Sondergebietes SO<sub>LEH</sub> bzw. der Flächen für Gemeinbedarf im Plangebiet bereitgestellt. Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel zu führen. Der Bebauungsplan beinhaltet darüber hinaus Festsetzungen, die die Anpflanzung von Bäumen auf den Stellplatzflächen regeln.

#### **4.4 Anbindung an den ÖPNV**

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist durch die Bushaltestellen (z.B. Niederstedter Straße und Hans-Mess-Straße) der Linie 41 gut erschlossen. Die Linie bedient über Hauptstraße und Bergweg ganz Oberstedten werktags und samstags im Halbstundentakt. Die nächstgelegenen Haltepunkte des Busverkehrs sind an der Niederstedter Straße unmittelbar am Plangebiet und somit fußläufig gut zu erreichen.

#### 4.5 Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz

Radfahrer und Fußgänger können den Planstandort aus Richtung der umliegenden Wohngebiete über die bestehenden Wegebeziehungen und über straßenbegleitende Gehwege erreichen. Das Plangebiet ist somit in das bestehende Fußgänger- und Radwegenetz eingebunden. Der im Zuge Ausbauplanung der Niederstedter Straße für die vorgesehene Spuraufweitung wird eine Gehwegenanlage zwischen Feuerwehr und Ortslage berücksichtigt, um eine sichere fußläufige Anbindung zu gewährleisten. Die Planung wurde in der anliegenden Verkehrsuntersuchung bereits berücksichtigt.

### 5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Besonderer Berücksichtigung bedürfen vorliegend jedoch die zu erwartenden Lärmemissionen im Zusammenhang mit dem geplanten Sondergebiet (SO<sub>LEH</sub>) und den Sportanlagen.

Bei Einzelhandelsvorhaben sind als potenzielle Emittenten jeweils der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen wie z.B. Kühlaggregate und Schneckenverdichter etc. anzusprechen, hinzu kommt die Veränderung der Außenanlagen des Sportvereines in Bezug auf die Wohnbebauung. Schutzbedürftig sind in vorliegendem Fall insbesondere die Bewohner der bestehenden Wohngebäude nördlich des Dornbachs sowie die Wohnnutzung im Mischgebiet westlich der Niederstedter Straße.

Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wird parallel zu dem Bauleitplanverfahren eine detaillierte schalltechnische Untersuchung eingeholt<sup>6</sup>.

Der Gutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

*Die Stadt Oberursel (Taunus) betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 237 "Ortseingang Oberstedten, Niederstedter Straße" mit dem Ziel, eine Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel (SO EH) auszuweisen. Zusätzlich beinhaltet der Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen für Einrichtungen der Feuerwehr sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Im Verlauf der westlich das Plangebiet begrenzenden Niederstedter Straße befindet sich Bebauung, die in den hier anzuwendenden Bebauungsplänen als Misch- und Gewerbegebietsfläche ausgewiesen sind.*

*Die Prognoseberechnungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (VK 1.950 m<sup>2</sup> einschließlich Backshop) kommen zu dem Ergebnis, dass die hieraus zu erwartenden Geräuschemissionen die in der*

---

<sup>6</sup> Schalltechnische Untersuchungen: Bebauungsplan Nr. 237 „Ortseingang Oberstedten Niederstedter Straße“; Geräuschemissionen Einkaufsmarkt, Geräuschemissionen Sport- und Freizeiteinrichtungen, Geräuschbelastung benachbarter Wohnbebauung durch Straßenverkehr, GSA Ziegelmeyer GmbH, P 14035, Stand 21.10.2014, Ergänzung vom 07.01.2015

*Nachbarschaft geltenden Richtwerte der TA Lärm zur Beurteilung gewerblicher Geräuschemissionen - tags 60 dB(A) - in allen Fällen einhalten und unterschreiten.*

*Die bei einer Marktöffnungszeiten bis 22.00 Uhr noch zu berücksichtigenden Pkw-Abfahrten von Kassenkunden/Mitarbeitern kommen ebenfalls noch unterhalb des dann anzuwendenden reduzierten Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) in Höhe der angrenzenden Bebauung zum Liegen. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen - die über die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes (geschlossene Anlieferungszone, geräuscharmer Fahrbahnoberbau für die Fahrgassen des Kundenparkplatzes) hinausgehen - werden nicht erforderlich.*

*Die Prognose der Geräuscentwicklungen aus den Sporteinrichtungen – hier zeitgleiche Nutzung des geplanten Volleyball-Spielfeldes in Verbindung mit einer Bolzplatz-Nutzung für die Spielfläche (20 x 25 m) - unterschreitet in allen Fällen die während der Ruhezeitenabschnitte - als immissionskritischster Betrachtungsfall herangezogen - geltenden Richtwerte [in Mischgebieten 55 dB(A), im Falle der nordöstlich gelegenen WA-Fläche 50 dB(A)].*

*Zusätzliche "aktive" Schallschutzmaßnahmen an den Sporteinrichtungen oder die Berücksichtigung organisatorischer Maßnahmen bezüglich der Nutzung der Anlage - zu vereinbaren in einem späteren Genehmigungsverfahren bzw. als Auflage im Baugenehmigungsverfahren - werden nicht erforderlich.*

*Ebenso führen die während der "Nachtzeit" [nach 22:00 Uhr] noch auftretenden Pkw-Abfahrten von den Parkplätzen der Sportanlage (Turnhallennutzung in den Abendstunden) nicht zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes.*

*Die Geräuschveränderungen im öffentlichen Straßenraum durch das marktgenerierte Zusatzverkehrsaufkommen kommen < 1 dB(A) zum Liegen. Der in Höhe der randlagig zu den Straßen gelegenen Wohnbebauung anzuwendende Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung [in Mischgebieten 64 dB(A), in Gewerbegebieten 69 dB(A)] wird in allen Fällen eingehalten und unterschritten. Zusätzliche Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz werden für die Marktansiedlung nicht erforderlich. Die Geräuscentwicklung aus dem im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Parkraum führt in Höhe der umliegenden Bebauung nicht zur Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung - 64 dB(A) tags | 54 dB(A) nachts. Der für die Beurteilung von Neubaumaßnahmen oder wesentliche Änderungen anzuwendende Immissionsgrenzwert wird somit nicht erreicht oder überschritten. Bau-liche Schallschutzmaßnahmen bei der Herstellung des Parkplatzes werden nicht erforderlich.*

Die Schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als **Anlage** bei.

## **6 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

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

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte (v.a. Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches), die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

**Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.**

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden durch die Ergänzung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit artenschutzrechtlicher Prüfung ausdrücklich gewürdigt. Die Ergebnisse des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages** finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf und liegen dem Bebauungsplan als **Anlage** bei.

## **7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz und ist weitgehend Bestand. Die Versorgung des Oberurseler Stadtgebietes mit Trinkwasser erfolgt seit dem 01.01.2012 durch den städtischen Eigenbetrieb Bau & Service Oberursel (BSO). Über das Gelände verläuft zwischen der Niederstedter Straße und der Friedrichstraße, eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 100, die parallel zum bestehenden Abwasserkanal des BSO verläuft. Diese Leitung wird einschl. Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Löschwasserversorgung ist im 300 m Umkreis gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Das Löschwasser kann dabei den öffentlichen Hydranten entnommen werden.

### **7.2 Gebiet für die Grundwassersicherung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Gebietes für die Grundwassersicherung.

### **7.3 Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

### **7.4 Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der quantitativen Zone D des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen der Kur- und Kongress GmbH Bad Homburg v.d. Höhe. Die Ver- und Gebote der Schutzverordnung vom 28.11.1985 veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 51/1985, S. 233, sind zu beachten.

### **7.5 Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherfähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen können beeinträchtigt werden.

Hinzu kommt gegebenenfalls der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Die Planung bereitet eine Versiegelung und einen hohen Nutzungsgrad vor. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, unter anderem durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen. Darüber hinaus wird geprüft, dass auf den Dachflächen des Lebensmittelmarktes anfallende Niederschlagswasser in den Dornbach einzuleiten. Die Details werden mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

## 7.6 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 2. Dezember 2013 festgesetzten und im StAnz. 49/13 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet des Dornbachs.

Das Gebiet zwischen Dornbach und Niederstedter Straße ist im Bestand durch eine Senke gekennzeichnet, dessen Senkentiefe etwa in Gebietsmitte Richtung B 456 (nach Osten) verläuft. Der Dornbach verläuft nicht in der Senkentiefe, sondern ist an den Rand des betrachteten Gebietes verlegt worden. Tritt der Dornbach über die Ufer, dann wird die Senke geflutet und das Wasser fließt über den steuerbaren Durchlass unter der B 456 ab. Die vollständige Flutung der Senke wird aber aufgrund der Fließgeschwindigkeit (rd. 2-3m/s) und des zu geringen Welleninhaltes beim 100-jährigen Ereignis nicht erreicht, so dass eine Hochwassergrenze etwa im Taltiefsten amtlicherseits abgeschätzt und festgelegt wurde.

Die Hochwasserlinie südlich des Dornbaches beginnt an der Rohrausmündung bei Bach-km 5,978 und bewegt sich in einer ausgerundeten Linie zur Senkentiefe nach Süden, die sie bei Bach-km 5,900 erreicht und dann dieser bis zur B 456 folgt. *[vgl. Darstellung der Ü-Gebiets Grenze in der Plankarte zum Bebauungsplan]*

Das vorhandene Feuerwehrhaus und die vorhandene Sporthalle liegen außerhalb der amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietsfläche.

*[Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur Ermittlung des Ersatzretentionsraumes].*

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine „Ermittlung des Ersatzretentionsraumes im Bereich nördlich der Niederstedter Straße zwischen Hauptstraße und Hans-Mess-Straße“<sup>7</sup> eingeholt im Zuge derer der Retentionsraum ermittelt werden soll, der möglicherweise durch bauliche Maßnahmen reduziert wird und für den gegebenenfalls Ersatz zu schaffen ist.

Die Planung sieht vor, die Sporthalle abzureißen und nördlich der Feuerwehr zu errichten. Die nach Abriss frei werdende Fläche wird für einen Einkaufsmarkt und die erforderlichen Erschießungsflächen genutzt. Gleichzeitig wird die Dimension eines die Fläche im Westen querenden Kanals vergrößert [Abwasserkanal].

Alle neu zu errichtenden Hochbauten werden außerhalb der amtlich festgelegten Hochwasserlinie angeordnet, so dass von dieser Seite keine Retentionsverdrängung erfolgt.

Die Sporthalle erhält eine Außenfläche, die zur Hälfte im Retentionsgebiet liegt.

Städtischerseits wird bei der Planung der Außensportfläche die Auflage gemacht, dass diese im Wesentlichen durch Abgrabung eine ebene Oberfläche erhält. Sollte eine Aufschüttung im Überschwemmungsbereich dennoch notwendig sein, wird diese noch innerhalb der Außensportfläche durch Abgrabung und Retentionsausgleich kompensiert. Bei der Höhenfestlegung der Außenfläche wird von der Höhe 218 mÜNN als Orientierungshöhe ausgegangen. Retentionsraumverdrängung wird hierdurch vermieden.

---

<sup>7</sup> Erläuterungsbericht über die Ermittlung des Ersatzretentionsraumes [...], Ingenieurbüro Wieland, Usingen, Stand: 29.08.2014

Die nördliche Andienungsfläche des künftigen Einkaufsmarktes liegt mit einer Teilfläche von rd. 120 m<sup>2</sup> im Überschwemmungsgebiet und soll mittels Umfassungsmauer vor Überflutung geschützt werden. [Auszug aus dem Erläuterungsbericht zur Ermittlung des Ersatzretentionsraumes].

Auf den o.g. Grundlagen und mittels von drei Querschnitten erfolgte die Ermittlung des Ersatzretentionsvolumens. Im Ergebnis führt der Gutachter Folgendes aus:

***Die vorliegende Ausarbeitung zeigt, dass durch die Maßnahmen auf der Fläche nördlich der Niederstedter Straße zwischen der Hauptstraße und der Hand-Mess-Straße und südlich des Dornbaches nahezu kein Retentionsvolumen verdrängt wird, bzw. so gering ist, dass dies durch die Mess- und Rechentoleranz nicht feststellbar ist. Ein Retentionsraumausgleich ist nicht erforderlich.***

Der Erläuterungsbericht über die Ermittlung des Ersatzretentionsraumes liegt dem Bebauungsplan als **Anlage** bei.

Verbote und gesetzliche Anforderungen in Überschwemmungsgebieten resultieren aus § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 10 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) – z. B. die Verbote von Baugebietsausweisungen, der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, der Grünlandumwandlung, die Anforderungen an Heizölanlagen in Überschwemmungsgebieten etc. – wobei unter bestimmten Voraussetzungen eine Befreiung von diesen Verboten durch die dafür grundsätzlich zuständige untere Wasserbehörde erteilt werden kann.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen und den Ergebnissen der Abstimmungen wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen hierfür bestehen, der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 WHG i.V.m. § 43 HWG und nach § 78 Abs. 2 WHG i.V.m. § 23 WHG wurde gestellt.

## **7.7 Oberirdische Gewässer**

Unmittelbar nördlich des Planbereichs verläuft der Dornbach als stark eingetieftes Fließgewässer mit einem hohen Absturz. Im GESIS<sup>8</sup> wird der Bach bis zur Sporthalle als vollständig verändert beschrieben, da er dort verrohrt ist. Nördlich der Feuerwehr wird er als stark verändert und weiter unterhalb als deutlich verändert beschrieben. Der Uferbereich sowie Quellen und quellige Bereiche werden durch den vorliegenden Untersuchungsbereich jedoch nicht berührt.

Gemäß Maßnahmenprogramm zur EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind am Dornbach unterhalb der Verrohrung „Strukturmaßnahmen“ (Herstellung linearer Durchgängigkeit) durchzuführen. In einem städtischen Fließgewässerentwicklungskonzept<sup>9</sup> wird für den betreffenden Abschnitt zudem die Abflachung der Böschungsschulter zur Reduzierung von Seiten- und Tiefenerosion sowie die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens empfohlen.

Entlang des Dornbachs wird ein Uferstreifen in einer Breite von 10 m gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hess. Wassergesetz (HWG) von jeglicher der Bebauung freigehalten. Zur Minimierung des Eingriffs ist vorgesehen, Maßnahmen am Dornbach zur Strukturverbesserung sowie zur naturnahen Gestaltung durchzuführen. Entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung des Uferrandstreifens haben Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

<sup>8</sup> Gewässerstrukturgüte-Informationssystem, Quelle: <http://www.gesis.hessen.de/>

<sup>9</sup> Konzept zur Verbesserung der ökologischen Strukturen an Fließgewässern (Magistrat der Stadt Oberursel, 1997)

## **7.8 Abwasser**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Dornbach entspricht dem Grundsatz des § 55 WHG, wonach Niederschlagswasser u.a. in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Da der Dornbach eine vollständige Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet nicht mehr aufnehmen kann, wird voraussichtlich eine Rückhaltung im Gebiet erforderlich. Bei der Planung sind extreme Starkregenereignisse zu berücksichtigen, ggf. ist eine Doppelnutzung, z.B. von Parkplätzen als Retentionsraum anzustreben.

Die Details und die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen für eine mögliche Einleitung von Oberflächenwasser in den Dornbach werden rechtzeitig mit den zuständigen Wasserbehörden geklärt.

Das Plangebiet quert ein Abwasserkanal von Norden nach Süden. Der Kanal wurde bei der Planung berücksichtigt und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Im Zuge der Gesamtentwicklung wird dieser Kanal vom Bau & Service Oberursel (BSO) erneuert. Der vorhandene Kanal besitzt nur eine geringe Überdeckung, so dass eine Abstimmung über die Parkplatzhöhen erfolgt ist. Für den Kanal ist ein Leitungsrecht eingetragen.

Die Entwässerung des bestehenden Feuerwehrgebäudes erfolgt mittels einer Pumpstation und einer Pumpleitung parallel zur Niederstedter Straße bis zur Industriestraße. Die (ungefähre) Lage der Leitung sowie das zugehörige Leitungsrecht werden nachrichtlich im Bebauungsplan-Entwurf dargestellt.

Die Vorgaben der Zisternensatzung der Stadt Oberursel in der jeweils aktuellen Fassung sind unabhängig von dem Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die der Einhaltung entgegenstehen.

## **8 Altablagerungen/Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

## **9 Bergbau**

Im Gebiet obiger Planung ist den Unterlagen der Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich auch keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich oder dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Dem Vorhaben stehen daher aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.

## **10 Kampfmittel**

Über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Bilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht

erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) unverzüglich zu verständigen.

## 11 Denkmalschutz

Im Vorfeld des Scoping-Termins wurde mitgeteilt, dass aus Sicht der hessenARCHÄOLOGIE der Bebauung des Plangebietes vorerst nicht zugestimmt werden kann, da im Umfeld des überplanten Areals ein Bodendenkmal bekannt ist. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren kommen zu können, wird als Ergänzung zunächst ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG vorgeschlagen.

Die vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Erst nach Vorlage der daraus ableitbaren Ergebnisse werden wir eine abschließende denkmalrechtliche Stellungnahme abgeben können. (Stellungnahme hessenARCHÄOLOGIE vom 18.09.2013)

Die vorbereitende Untersuchung<sup>10</sup> wurde durchgeführt und die Gutachter fassen Aufgabenstellung und Ergebnisse wie folgt zusammen:

*Da hier möglicherweise vorgeschichtliche Siedlungsspuren vorliegen, wurde die archäologische Bearbeitung des Geländes beauftragt. Um Anhaltspunkte über möglicherweise vorliegende Bodendenkmäler zu erhalten, wurde entschieden zunächst eine geomagnetische Prospektion durchzuführen. Dazu wurde die entsprechende Nachforschungsgenehmigung gem. § 21 HDSchG bei der Denkmalpflege - HessenArchäologie - eingeholt (NFG 223/2014).*

*Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein unregelmäßig geschnittenes Wiesengrundstück, das im Süden von der Niederstedter Straße und dem Feuerwehrgelände begrenzt wird. Nach Westen wird das Gelände gegen eine Sportanlage und ein Gartengelände durch Zäune begrenzt. Im Norden befindet sich ein Bachlauf; im Osten weiteres Wiesengelände. Das Gelände fällt nach Süden hin ab - das eigentliche Bachbett befand sich in früheren Zeiten in der Senke im Bereich der Feuerwehr. Der zu untersuchende Flächenabschnitt war zum Zeitpunkt der Messungen gemäht und hindernisfrei begehbar. [...]*

*Auf einem Wiesengelände in Oberursel / Stadtteil Oberstedten wurde zur Erfassung von möglicherweise vorhandenen archäologischen Bodendenkmälern eine geomagnetische Prospektion durchgeführt. Dabei wurde eine Fläche von etwa 10.000 m<sup>2</sup> vermessen.*

***Es wurde eine Vielzahl von oberflächennahen Objekten (Kleineisenteile, Schottersteine o. ä) und rezenten Strukturen erfasst. Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler lassen sich aus den Ergebnissen nicht ablesen.***

*Das Gelände befindet sich vermutlich in einem ehemaligen Überschwemmungsbereich.*

Die Geophysikalische Prospektion liegt dem Bebauungsplan als **Anlage** bei.

---

<sup>10</sup> Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt-Höchst beauftragt durch MS terraconsult GmbH & Co.KG, Hattersheim am Main, Stand: 23.07.2014

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird darüber hinaus ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

*Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.*

## **12 Sonstige Infrastruktur und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren**

**Abfallentsorgung:** Die Bau & Service Oberursel (BSO) formuliert in der Stellungnahme vom 22.04.2014, dass bei der Planung der Standplätze für die Abfallgefäße berücksichtigt wird, dass die Gefäße am Leerungstag an der nächstgelegenen von Müllfahrzeugen befahrbaren Straße zur Leerung bereitgestellt werden müssen. Bei der Stellplatzgröße für die Müllgefäße ist ausreichend Platz für die Biotonnen einzuplanen, deren Einführung 2015 geplant ist.

**Brandschutz:** Der Stadtbrandinspektor weist in seiner Stellungnahme vom 30.05.2014 u.a. auf die bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellenden Maßnahmen und Planungsgrundlagen hin:

- Die Vorgaben des DVGW >Arbeitsblatt 405< zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz, hier: Sondergebiet mit 96 m<sup>3</sup>/h
- Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung Februar 2007 zuletzt geändert durch die Fachkommission Bauaufsicht im Oktober 2009. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass das Heran-/Anfahren durch die Feuerwehr an die Gebäude auch zur Rettungsdienstlichen Versorgung sicherzustellen ist. Auf künstliche Einbauten zur Verkehrsberuhigung, wie etwa Fahrbahnaufpflasterungen, Bremsschwellen, Fahrbahnverengungen und Durchfahrthöhenbegrenzungen o.ä. ist zu verzichten. In Bezug auf die Durchfahrthöhen und -einengungen dürfen 4 m in der Höhe und in der Breite 3,5 m in der Geraden, nicht unterschritten werden.
- Werden bei der geplanten Bebauung Gebäude der GK 4 und darüber hinaus errichtet sind Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge herzustellen.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gemäß HBO, sind die Festsetzungen der Brandschutzdienststelle zu beachten.

### Stellungnahme der Syna GmbH (05.05.2014)

*Die Syna GmbH führt aus, dass sie gegen die Projektierung nichts vorzubringen habe, sofern die bestehenden und geplanten Anlagen bei der weiteren Bearbeitung des Vorgangs Berücksichtigung finden.*

*Hingewiesen wird auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können die vorhandenen Versorgungsanlagen entnommen werden. Es wird darum gebeten, bestehende Versorgungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und nachrichtlich zu übernehmen. Diese Versorgungsanlagen seien für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der Versorgungsanlagen erforderlich.*

Von der Aufnahme in den Bebauungsplan wurde abgesehen, da die Leitungen ausschließlich die gegenwärtig bestehende Sporthalle und den bestehenden Parkplatz versorgen. Bei dem Rückbau der Sporthalle wird die Syna entsprechend einbezogen.

*Die Realisierung der Stromversorgung des neuen Gebäudes ist abhängig vom Leistungsbedarf des Antragstellers, darf aber grundsätzlich als gesichert angesehen werden. Die Syna GmbH weist darauf hin, dass vor dem Abriss bestehender Gebäude die Abtrennung bzw. der Rückbau der Versorgungskabel beantragt werden muss.*

*Sofern öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen im Plangebiet errichtet oder verändert werden sollen, bittet die Syna GmbH darum, dass eine frühzeitige Einbindung ihrer Fachplaner erfolgt.*

*Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht. In diesem Zusammenhang weisen wir vorsorglich auf die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hin."*

*Bei Baumanpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,5 m verringert werden.*

*In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.*

*Abschließend wird darauf hingewiesen, dass in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen sei.*

*Um Unfälle oder eine Störung zu vermeiden, sei der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern bzw. abzuholen.*

### **13 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

### **14 Gestaltungssatzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden: Gegenstand sind die Dachlandschaft, Werbeanlagen, Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter, Wege und Stellplätze sowie Begrünungsmaßnahmen.

#### **14.1 Dachlandschaft**

Das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes soll sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches und aggressives Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 237 für das Sondergebiet bestimmt, dass flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 8° zu errichten sind.

## 14.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar an der Niederstedter Straße begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln, sodass der vorliegende Bebauungsplan diesbezüglich folgende Festsetzung beinhaltet:

*„Werbeanlagen am Gebäude sind nur unterhalb der Attika des entsprechenden Gebäudeteils sowie auf der Vordachkonstruktion zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen am Gebäude darf 20 % der Wandfläche, an der sie angebracht oder vor der sie aufgestellt werden sollen, nicht überschreiten.*

*Eigenständige Werbeanlagen (Pylone) sind nur auf der hierfür vorgesehenen Fläche zulässig und dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten. Die Werbefläche pro Werbeeinheit an der externen Werbeanlage wird auf max. 2 m<sup>2</sup> begrenzt.“*

Für die geplante eigenständige Werbeanlage wird das Anbringen weiterer Werbung angrenzender Gebiete ausgeschlossen. Aufgrund des Standortes der Werbeanlage unmittelbar an der Niederstedter Straße ist eine starke negative Wirkung auf den Außenbereich bzw. das Orts- und Landschaftsbild nicht zu befürchten.

## 14.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Für den Bebauungsplan wird daher festgesetzt:

*Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen.*

*Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.*

## 14.4 Einfriedungen und Stützmauern

Es werden ausschließlich offene Einfriedungen – Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. – bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zugelassen, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern oder Profiblechen zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen.

Die Einfriedung ist auf 50 % der Zaunlänge mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der Zufahrt zu Sporthalle und Feuerwehr, um den Bereich der Zufahrt zur Sportanlage nicht einzuengen. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind Zäune unzulässig.

Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3.4.1 zu beranken oder durch vorge-setzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern oder Gabionen. Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschüttenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück stehen. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 14.5 Wege und Stellplätze

Der Bebauungsplan bestimmt für Wege und Stellplätze, dass diese wasserdurchlässig zu befestigen sind. Stellplatzzu- und -umfahrten sowie Anlieferungszonen werden hiervon jedoch nicht erfasst.

## 14.6 Begrünung und Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan bestimmt, dass die Grundstücksfreifläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten ist. Weiterhin werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen: Der Bebauungsplan bestimmt, dass für die Anpflanzungen großkronige Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 - 22 cm zu verwenden sind. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe  $\geq 3 \text{ m}^2$  je Baum vorzusehen. Diese Vorgaben gelten auch für die gemäß Stellplatzsatzung anzupflanzenden Bäume.

Die für das Anpflanzen ausgewiesenen Flächen sind unter Erhalt und Anrechnung des Bestandes mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Heistern als zweireihige Pflanzung im Verband zu bepflanzen. Bei Anpflanzung nach Symbolen in der Plankarte ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten zulässig.

Auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltene Artenliste sowie auf die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel in Bezug auf die Begrünung von Stellplätzen wird verwiesen.

## 15 Kennzeichnungen und Hinweise

Hingewiesen wird auf

- die Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel
- die Zisternensatzung der Stadt Oberursel
- die Sicherung von Bodendenkmäler und § 20 HDSchG
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- die Lage innerhalb des Heilquellenschutzgebietes und die entsprechenden Schutzbestimmungen
- die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes
- die Verwertung von Niederschlagswasser
- die Anforderungen an den Artenschutz

## 16 Verzeichnis der Anlagen

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, Linden (Stand: Februar 2015)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer / PlanÖ, Linden (Stand: 23.09.2014, aktualisiert 13.02.2015)
- Schalltechnische Untersuchungen, P 14035, GSA Ziegelmeyer GmbH, Limburg (Stand: 21.10.2014, Ergänzung vom 17.01.2015)
- Verkehrsuntersuchung, T + T Verkehrsmanagement GmbH, Dreieich (Oktober 2014)
- Erläuterungsbericht über die Ermittlung des Ersatzretentionsraumes, Ingenieurbüro Wieland, Usingen (Stand: 29.08.2014)
- Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern MS Terraconsult GmbH & Co.KG, Hattersheim (23.07.2014)

## 17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 06.06.2013, Bekanntmachung: 19.04.2014<sup>11</sup>

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 29.04.2014 – 02.06.2014 (einschl.), Bekanntmachung am 19.04.2014

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben 15.04.2014, Frist 02.06.2014

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 09.12.2014 – 23.01.2015 (einschl.), Bekanntmachung am 28.11.2014

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben 24.11.2014, Frist 23.01.2015

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 26.03.2015

---

Oberursel (Taunus), den 15.07.2015

---

Hans-Georg Brum  
Bürgermeister

---

<sup>11</sup> Die ortsüblichen Bekanntmachungen erfolgen in der *Taunus Zeitung*.