

## Stadt Oberursel



## **Bebauungsplan Nr. 179 – 1. Teiländerung** „Zwischen Zimmersmühlenweg und verlängerter Stierstadter Straße“

### Begründung

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. PLANUNGSZIEL, ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>2. RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
<b>3. VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
<b>4. LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>6</b>
<b>5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> .....	<b>7</b>
5.1.    Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	7
5.2.    Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	7
5.3.    Landschaftsplan .....	9
5.4.    Schutzgebietsausweisungen/Schutzgebiete.....	10
5.5.    Altlasten/Altlastenverdachtsflächen .....	10
5.6.    Kampfmittel .....	10
5.7.    Kanallage .....	10
5.8.    Informelle Verkehrsplanungen.....	10
5.9.    Weitere Ausgleichsmaßnahmen.....	11
<b>6. STADTRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>11</b>
6.1.    Lage im Stadtgebiet .....	11
6.2.    Bebauungsbestand und derzeitige NUTzung .....	11
6.3.    Frei- und Grünflächen, Ausgleichspflanzungen .....	11
6.4.    Verkehrliche Erschließung .....	12
6.5.    Klimaanpassungskonzept für die Stadt Oberursel .....	13
<b>7. PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
7.1.    Freiraum und landschaftsplanerische Zielvorstellungen .....	14
7.2.    Ver- und Entsorgung .....	14
<b>8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND ARTENSCHUTZ</b> .....	<b>15</b>
8.1.    Verkehrskonzept .....	15
8.2.    Schallimmissionsschutz .....	15
8.3.    Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag .....	16
8.4.    Umweltfachbeitrag .....	17
<b>9. BODENORDNUNG</b> .....	<b>17</b>
<b>10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>17</b>
10.1.    Zweckbestimmung P+R-Parkdeck und BusBahnhof .....	17
10.2.    Mass der baulichen Nutzung.....	17
10.3.    Überbaubare Grundstücksfläche.....	17
10.4.    Versorgungsfläche Energiezentrale .....	18
10.5.    Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	18
10.6.    Anlagen aus erneuerbaren Energien - Solardachverpflichtung.....	19
10.7.    Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	19
10.8.    Flächen zum Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19

<b>11. REGELUNGEN NACH LANDESRECHT .....</b>	<b>20</b>
<b>12. HINWEISE .....</b>	<b>20</b>
<b>13. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE.....</b>	<b>20</b>
<b>14. VORLIEGENDE GUTACHTEN .....</b>	<b>20</b>

## 1. PLANUNGSZIEL, ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist es, im Vorgriff auf die Umsetzung der Kommunalen Wärmeplanung und zur Förderung einer Verkehrswende den Geltungsbereich umzustrukturieren, Infrastrukturflächen zu sichern, ihre Auswirkungen zu steuern und gleichzeitig weiterhin ein angemessenes Angebot an Umstiegsmöglichkeiten im Sinne eines multimodalen Verkehrsverhaltens zu schaffen

Die Stadt Oberursel ist gemäß Hessisches Energiegesetz (HEG) vom 21. November 2012, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582), dazu verpflichtet bis Mitte 2028 eine Kommunale Wärmeplanung zu entwickeln, fortlaufend zu aktualisieren und zu veröffentlichen.

Ergänzend zur Aufstellung der Kommunalen Wärmeplanungen sollen parallel in Gebieten mit hoher Verdichtung und hohem Wärmebedarf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von technischen Anlagen zur Wärmeerzeugung und -speicherung geschaffen werden.

Für die Versorgung mit Nahwärme von Teilen des Gewerbegebiets Süd und perspektivisch ggf. von Teilen von Stierstadt westlich der S-Bahn-Trasse soll auf einem Teilstück der Flurstücke 14/1 und 15, Flur 11, die planungsrechtliche Grundlage für eine Erzeugungsanlage ausgewiesen werden.

Die Fläche von ca. 650 m<sup>2</sup>, die für die Heizzentrale in Anspruch genommen werden soll, ist im Bebauungsplan Nr. 179 „Zwischen Zimmersmühlenweg und verlängerter Stierstadter Straße“ als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die derzeit noch unbebaut ist. In diesem Bereich wurde das Planungsziel P+R-Platz noch nicht realisiert.

Um aber im Sinne des Beitrags zur Verkehrswende auch zukünftig eine angemessene Anzahl von Abstellmöglichkeiten für PKW und Fahrrädern anbieten zu können, die den Umstieg auf den Öffentlichen Personennahverkehr attraktiver machen, und dieses Angebot gleichzeitig flächensparend auszugestalten, soll als Kompensation für die zugunsten der Heizzentrale wegfallende P+R-Parkplatzfläche ein P+R-Parkdeck ermöglicht werden.

Auf Grundlage des gültigen Bebauungsplans Nr. 179 ist die Errichtung des Parkdecks nicht zulässig. Die Versorgungsfläche ist gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zwar ausnahmsweise zulässig, aber um ihre Dimensionierung und Auswirkungen zu steuern, ist eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich.

Die im Bebauungsplan Nr. 179 festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde nicht an der dafür vorgesehenen Lage auf dem Flurstück 16, sondern auf dem Flurstück 14/1 als Abgrenzung des P+R-Platzes realisiert. Das Feldgehölz soll in dieser Lage erhalten bleiben und im Bebauungsplan gesichert werden.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

**Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)** i.d.F. vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 S. 32)

**Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

**Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)** i.d.F. vom 25. Mai 2023, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr.57)

**Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024. (BGBl. 2024 I Nr. 151)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

### 3. VERFAHREN

Für das Plangebiet wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2023 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 179 „Zwischen Zimmersmühlenweg und verlängerter Stierstadter Straße“ nach § 2 BauGB (Aufstellungsbeschluss) beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 179 „Zwischen Zimmersmühlenweg und verlängerter Stierstadter Straße“ - 1. Teiländerung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 BauGB kann die (Teil-)Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da Ziel und Zweck des Bebauungsplans Nr. 179, ausreichend Stellplätze auf einer P+R-Anlage mit einer Buswendeschleife mit Bushaltestelle zu schaffen, bestehen bleiben und die vorgesehenen Stellplätze auch in ihrer Anzahl durch die Planung erhalten werden können, sind die Grundzüge der Planung auch durch die Errichtung einer öffentlichen Versorgungsfläche gewahrt.

Zudem wird im Teiländerungsbebauungsplan die Anpflanzfläche auf die Bestandsstrukturen angepasst und gesichert. Diese Anpassung hat keinen Einfluss auf das ursprüngliche Anpflanzziel aus dem Bebauungsplan Nr. 179.

Die Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB richtet sich des Weiteren nach den drei Kriterien gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1.- 3. BauGB. Diese wurden geprüft und da durch die Teiländerung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) sowie kein Anhaltspunkt für einen Sevesos-Betrieb und Störfall bestehen, sind somit alle Kriterien zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens erfüllt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen. Ein Scoping der Träger öffentlicher Belange hat am 05.03.2024 mit einem eingeschränkten Kreis an Trägern öffentlicher Belange stattgefunden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden

Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Zu den Unterlagen des Bebauungsplans wird einen Umweltfachbeitrag als Gutachten beigelegt.

#### 4. LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stierstadt, Oberursel. Der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB umfasst eine Fläche von ca. 6.600 m<sup>2</sup> und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Flur 12, Flurstücke Nr. 4002/10 und 4002/11,
- Im Osten: Zimmersmühlenweg (inkl. Flur 11, Flurstück Nr. 10)
- Im Süden: Flur 11, Flurstück Nr. 17
- Im Westen: Bahntrasse der S-Bahnstrecke S5, Haltestelle Stierstadt

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung Stierstadt:

- Flur 11: Nr. 10 (teilw.), 11/1, 12/1, 13, 14/1, 15, 16, 38/879, 140/11, 140/12, 3941/3, 3941/4
- Flur 12: Nr. 4025

Der Geltungsbereich kann der Plankarte (Abb. 1) entnommen werden.

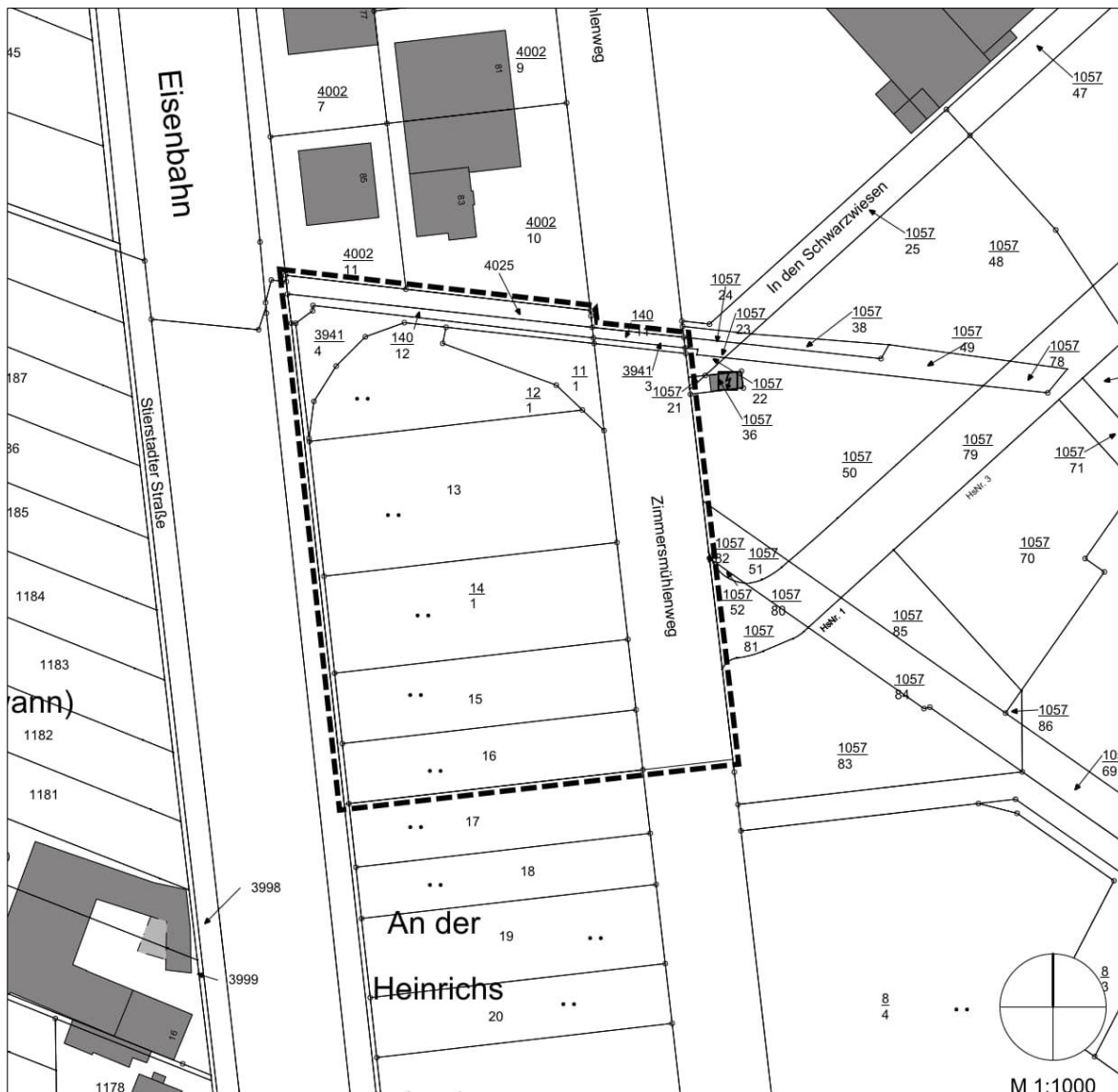









Abbildung 1: Geltungsbereich, ohne Maßstab, genordet, Stand September 2024, Quelle: planquadrat

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 5.1. REGIONALPLAN SÜDHESSEN/REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan FrankfurtRheinMain (RegFNP), der seit 17.10.2011 wirksam ist, gelten für den Geltungsbereich der Teiländerung die Darstellungen:

-  - P+R Platz (ab ca. 50 Stellplätze)
-  - Haltepunkt im Regionalverkehr, geplant (mittlerweile im Bestand)
-  - Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke
-  - Überörtliche Fahrradroute
-  - Fläche für die Landbewirtschaftung
-  - Vorranggebiet Regionalparkkorridor (Ziel)
-  - Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion (Grundsatz)

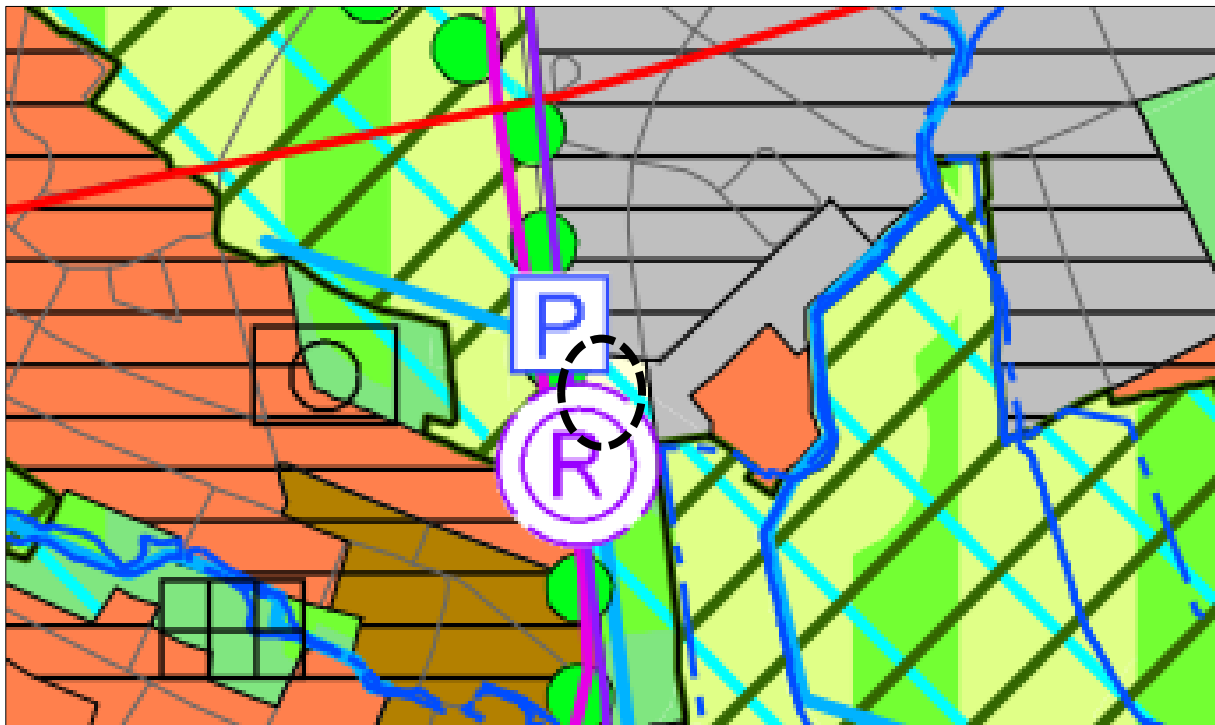


Abbildung 2: Ausschnitt aus RegFNP, Blatt 3, ohne Maßstab, genordet, Stand September 2024; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Die geplante Teiländerung des Bebauungsplans ist an die Ziele und Grundzüge der Raumordnung angepasst und aus den Darstellungen entwickelt. Es ist weder eine Zielabweichungsverfahren noch eine parallele Änderung des FNP-Planteils gemäß § 8 BauGB erforderlich.

### 5.2. RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE

Das Plangebiet liegt innerhalb des gültigen Bebauungsplans Nr. 179 „Zwischen Zimmersmühlenweg und verlängerter Stierstadter Straße“, der mit öffentlicher Bekanntmachung am 24.11.1997 in Kraft getreten ist.

Die wesentlichen Festsetzungen, bzw. Grundzüge der Planung sind:

- P+R-Platz

- Straßenverkehrsfläche
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der Begründung des Bebauungsplans Nr. 179 „Zwischen Zimmersmühlenweg und verlängerter Stierstadter Straße“ von 1997 wird im Kapitel 4 „P+R-Stellplätze“ folgendes ausgeführt:“

- Im östlichen Bereich des Plangebietes soll ein P+R-Platz mit ca. 47 Stellplätzen in der Flur 11 auf den Flurstücken 11/1, 12/ 1, 13, 140/12 und 3941/4 entstehen.
- Die Flurstücke 14/1, 15 und 16 werden für eine etwaige notwendige Erweiterung der Stellplatzkapazitäten freigehalten (ca. 62 Stellplätze)
- bzw. als Ausgleichsfläche mit Zweckbestimmung Rahmenpflanzung Feldgehölz.
- Eine Busschleife mit zwei Bushaltestelle soll in direkter Nachbarschaft zu den Bahnsteigen entstehen.“



Geltungsbereich  
1. Teiländerung

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 179, ohne Maßstab, nicht genordet, Stand 24.22.1997; Quelle: GDI Hochtaunuskreis

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 179 werden zusätzlich zum festgesetzten Anpflanzgebot weitere Ausgleichsmaßnahmen in einem landschaftspflegerischen Begleitplan festgehalten. So soll der Parkplatz durch Pflanzungen mit 55 Laubhochstämmen strukturiert



werden. Nach Süden und zum Zimmersmühlenweg sind diese Flächen durch eine Rahmenpflanzung einzubinden. Diese Maßnahmen stellen neben den festgesetztem Pflanzgebot den ökologischen und kleinklimatischen Ausgleich für die Flächenversiegelung dar.

Ein Großteil der Maßnahmen wurde umgesetzt und ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, bzw. ein Ausgleich vorzunehmen.

#### Benachbarte Bebauungspläne:

Im näheren stadträumlichen Umfeld des Geltungsbereichs bestehen zwei rechtsgültige Bebauungspläne:

- Stadt Oberursel, Bebauungsplan Nr. 125, Schwarzwiesen (in Kraft getreten 05.05.1987)
- Stadt Oberursel, Bebauungsplan Nr. 233, Neumühle (in Kraft getreten 19.05.2021)

Lediglich im Bereich der Straßenverkehrsfläche liegt mit dem Bebauungsplan Nr. 125 eine inhaltsgleiche Überlagerung vor.

### 5.3. LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß Entwicklungskarte des Landschaftsplans vom Umweltverband FrankfurtRheinMain, 2001, ist das Plangebiet als Verkehrsfläche mit Grünland dargestellt. Entlang des Zimmersmühlenwegs verläuft die Regionalpark-Anbindung. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines bebauten Bereichs mit Wohn-, Gewerbe oder Industriegebieten.

In der näheren Umgebung sind in der Entwicklungskarte Landschaftsschutzgebiete und Biotopverbundgebiete mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen dargestellt. Die Darstellung der Landschaftsschutzgebiete lässt sich über die Liste der verordneten Landschaftsschutzgebiete in Oberursel nicht bestätigen. In den siebziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurden große Mittelgebirgslagen als Landschaftsschutzgebiet gesichert, um die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern und diese Kulturlandschaften in ihrer Funktion für die stille landschaftsgebundene Erholung zu erhalten. Diese Landschaftsschutzgebietsverordnungen („Bergstraße-Odenwald“, „Vogelsberg-Hessischer Spessart“, „Rhein-Taunus“ und „Osttaunus“) wurden allerdings im März 2008 mit Inkrafttreten der Natura 2000-Verordnung aufgehoben.

Es bestehen Hinweise zum gesetzlich geschützten Biotopkomplex (HB) „Grünland-Fließgewässer-Komplex Urselbachwiesen südlich Oberursel“, der östlich des Zimmersmühlenwegs liegt. Westlich des Bahndamms sind Hinweise zum gesetzlich geschützten Biotop (HB) „Weidengehölz am Ortsrand nördlich Stierstadt“ eingetragen.

Vom Plangebiet gehen keine negative Auswirkung auf diese Flächen und ihre Funktionen aus.

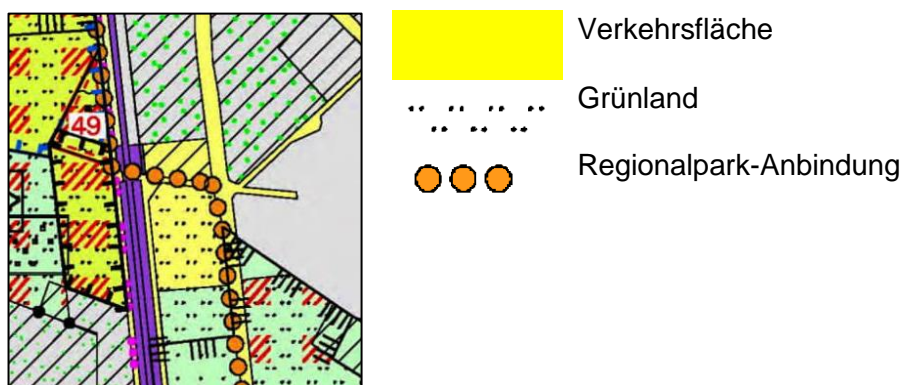


Abbildung 4: Ausschnitt aus Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt, Entwicklungskarte, Karte 24, ohne Maßstab, genordet, Stand 13.12.2000; Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

#### **5.4. SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN/SCHUTZGEBIETE**

Schutzgebietsausweisungen sind wie folgt betroffen:

##### NATURA 2000-Schutzgebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 sind von dem Eingriff nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet mit der Bezeichnung „Oberurseler Stadtwald und Stierstädter Heide“ (Nr. 5717-304) liegt rund 1,5 km westlich des Eingriffsbereichs und steht in keinem funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff.

##### Naturschutzgebiet

In der räumlichen Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Naturschutzgebiete.

##### Landschaftsschutzgebiet

Der Eingriffsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Nr. 2412001) befindet sich südlich von Oberursel und wird von der Planung nicht beeinflusst.

##### Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserschutzgebiets WSG Hessenwasser, Pumpwerk Praunheim II

Sonstige weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **5.5. ALTLASTEN/ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**

Es sind keine Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen bekannt.

#### **5.6. KAMPFMITTEL**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen dem Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen aussagefähige Luftbilder vor. Die Auswertung der Luftbilder 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.

Vorbeugend ist in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, dass beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, der Kampfmittelräumdienst einzubinden ist (siehe Textliche Festsetzungen D Nr.6).

#### **5.7. KANALLAGE**

Das Plangebiet wird durch einen Mischwasserkanal DN 300 gequert. Zu diesem ist ein Schutzstreifen von beidseitig 1,5 m freizuhalten. Der Kanal ist als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen worden.

#### **5.8. INFORMELLE VERKEHRSPANUNGEN**

Um die Verkehrssicherheit im Schülerverkehr infolge der Umbaumaßnahmen im östlichen angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 233 „Neumühle“ zu gewährleisten, ist die Fuß- und Radverkehrsführung am Kreuzungspunkt Zimmersmühlenweg/ Fuß- und Radweg In den Schwarzwiesen zu regeln. Den Planungen von Bau & Service Oberursel in Zusammenarbeit mit Durth Roos Consulting GmbH zu einer Fußgängersignalanlage und Radspuren wird in der 1. Teiländerung vom Bebauungsplan Nr. 179 Rechnung getragen.

## **5.9. WEITERE AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Bei der Baugenehmigung des Skateparks und Bolzplatzes sowie des Basketballfelds (außerhalb Plangebiet, angelagert an Skatepark) wurden weitere Ausgleichsmaßnahmen als Auflage bestimmt, die innerhalb des Plangebiets liegen.

So sind für die Skateanlage und den Bolzplatz als Ausgleich für die genehmigten Eingriffe in den unbeplanten Außenbereich entlang des Zimmersmühlenwegs auf Höhe der Flurstücke 14/1, 15, 16 und 17 ein Vogelschutzgehölz anzulegen und entlang des Flurstücks 19 vier Einzelbäumen und Heckenabschnitte vorgesehen. Diese Maßnahmen sind umgesetzt worden und das Vogelschutzgehölz liegt teilweise im Plangebiet. Im Bebauungsplan wird diese Fläche gesichert. Die Einzelbaumpflanzungen und Hecken entlang Flurstück 19 liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind durch den Teiländerungsbebauungsplan nicht betroffen.

Für den Basketballplatz wurden im Rahmen der Baugenehmigung 10 Baumpflanzungen (japanische Kirschblüten) und 15 Strauchpflanzungen (Johannesbeeren) entlang der Grenze des Bolzplatzes als Ausgleich festgelegt. Diese Maßnahmen sind ebenfalls umgesetzt und sind in den Bereichen, die innerhalb des Geltungsbereichs des Teiländerungsbebauungsplans liegen bei der Überplanung als ausgleichsbedürftig zu berücksichtigen.

## **6. STADTRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

### **6.1. LAGE IM STADTGEBIET**

Das Plangebiet liegt exponiert zwischen den beiden Siedlungskörpern des Oberurseler Stadtteils Stierstadt, rund 2 km südlich der Oberurseler Altstadt. Es grenzt direkt östlich an die S-Bahn-Haltestelle Oberursel Stierstadt der Linie S5 und die Gleiskörper des rund 3 m erhöhten S-Bahn-Bahndamms an. Westlich des Bahndamms schließen sich Wiesenflächen, südwestlich des Bahndamms Wohnlagen des Stadtteils Stierstadt an. Das Plangebiet umfasst den bestehenden P+R-Parkplatz, Verkehrsflächen sowie Grün- und Freizeitflächen.

Nördlich schließt sich das Gewerbegebiet Stierstadts an und östlich der Bereich Neumühle (siehe Bebauungsplan Nr. 233). Südlich befinden sich Freizeitflächen (Skatepark Stierstadt, Basketballfeld, Bolzplatz teilw.) und landwirtschaftlich bewirtschaftete Grünflächen, von denen eine Teilfläche des Skateparks und des Bolzplatzes noch innerhalb des Geltungsbereichs liegen.

### **6.2. BEBAUUNGSBESTAND UND DERZEITIGE NUTZUNG**

Das Plangebiet wird zurzeit als P+R-Platz mit ca. 63 Parkplätzen und Bushaltestelle mit Nebenanlagen sowie Versorgungsfläche für Abfall genutzt.

Südlich der mit Bäumen begrüneten Parkplatzfläche schließen sich ein Gehölzstreifen, eine Grünfläche sowie eine Skateanlage und ein Bolzplatz an, die beide jeweils nur teilweise im Plangebiet liegen.

### **6.3. FREI- UND GRÜNFLÄCHEN, AUSGLEICHSPFLANZUNGEN**

Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Die Parkflächen sind durch schmale Grünflächen, teilweise bepflanzt mit Gehölzen, voneinander getrennt. Im Bereich des Parkplatzes befinden sich 8 Platanen, am Rand zur nördlich angrenzenden Verkehrsfläche stehen 5 japanische Blütenkirschen. Der asphaltierte Skater-Park ist teilweise mit Bäumen umstanden. Südlich des Bestandsbaumhecke liegt eine artenarme Wiese und der Bolzplatz ist mit Intensivrasen begrünt und zweiseitig mit solitären Gehölzen eingegrünt.

Die Bestandsbaumhecke und die Pflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie seitlich des Bolzplatzes sind Ausgleichsmaßnahmen (siehe Nr. 5.9).

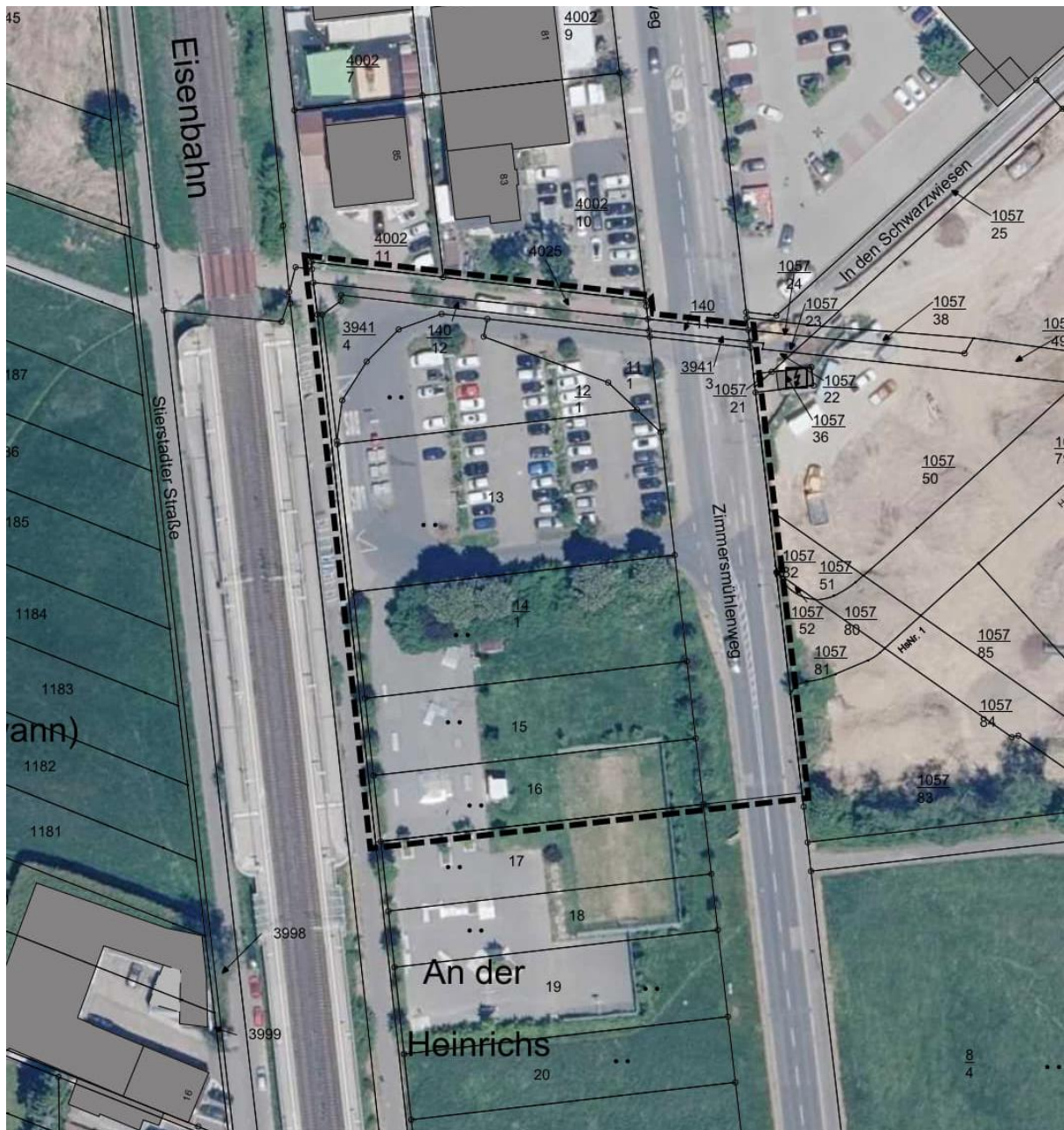


Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereichsgrenze, Quelle: Geoportal Hessen, Stand: September 2024, ohne Maßstab

#### 6.4. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Der P+R-Platz einschließlich Busschleife und -haltestelle verfügt über getrennte Ein- und Ausfahrten. Es besteht eine ringförmige Verkehrsführung im Einrichtungsverkehr. Die Parkplatzfläche sowie die Bushaltestelle werden über den Zimmersmühlenweg, bzw. die Stichstraße des Zimmersmühlenwegs (in Verlängerung zum Fuß- und Radweg In den Schwarzwiesen) angefahren. Eine Ausfahrt erfolgt südlich der Parkplatzfläche auf den Zimmersmühlenweg.

Das Plangebiet ist Teilfläche des öffentlichen Nahverkehrsnetzes. Der P+R-Platz dient die westlich angrenzende Haltestelle Oberursel-Stierstadt der S-Bahnlinie S5 an. Die Bushaltestelle, die zum Umsteigen dient, wird von den Linien 42, 43, 44, 46 und n31 angefahren.

Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist das Plangebiet allseits gut erreichbar. Über eine Unterführung unter den Bahngleisen ist das Plangebiet auch nach Westen an das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz angeschlossen.

## **6.5. KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT FÜR DIE STADT OBERURSEL**

Seit September 2023 liegt für Oberursel ein Klimaanpassungskonzept vor. Die von der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2023 beschlossene Fassung beinhaltet einen Maßnahmenkatalog für innerstädtische Bauvorhaben zu einer wasser- und hitzesensiblen Stadtentwicklung. Bei der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 179 wurden insbesondere die Forderungen nach Dachbegrünung/Fassadenbegrünung und der Einsatz von erneuerbaren Energien berücksichtigt.

## **7. PLANUNG**

Die Planung für den P+R-Platz sieht die Errichtung eines Parkdecks auf der bisherigen Parkplatzfläche sowie die Nutzung einer Teilfläche als Versorgungsfläche Energiezentrale vor.

### Zum Parkdeck

Im Plangebiet wurde auf ca. der Hälfte der festgesetzten Verkehrsfläche ein P+R-Platz mit 63 Stellplätzen und eine Busschleife mit einer Bushaltestelle realisiert. Die restlichen Flächen wurden im Bebauungsplan Nr. 179 als Reservefläche für weitere ca. 62 Parkplätze vorgehalten und mit einer Zwischennutzungen in Form eines Bolzplatzes und einer Skateanlage belegt. Im Sinne der Festsetzungen wurde der festgesetzte Gehölzstreifen als räumlicher Abschluss und Eingrünung der umgesetzten Parkplatzfläche angelegt. Da jedoch nur ein Teilbereich der Fläche als Parkplatz ausgebaut wurden, ist die Anpflanzung an einer anderen Stelle als festgesetzt erfolgt.

Der Parkplatz ist meist voll ausgelastet. Um die Kapazitäten für P+R-Plätze im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 179 nicht nur beizubehalten, sondern auch ausweiten zu können, soll zukünftig mit einem Parkdeck das Parkangebot erweitert werden. Ein Parkdeck biete den Platz für bis zu ca. 120 Parkplätze (siehe Verkehrskonzept, Kapitel 8.1). Geprüft wurde ein Parkdeck mit Split-Ebenen, das einer dreigeschossigen Bebauung entspricht.

Auch durch die Umnutzung einer Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 179 festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung von ca. 650 m<sup>2</sup> als Versorgungsfläche für die Energiezentrale kann somit mit der Teiländerung des Bebauungsplans die Parkkapazität gesteigert werden.

Zusätzlich können Synergieeffekte im Sinne einer nachhaltigen Mobilitätsstation (Ausweitung der Angebote Ladestation E-Mobilität für PKW, Schaffung zusätzlicher überdachter Abstellplätze für Fahrräder, Anbringung von Photovoltaik) geprüft werden.

Die Lage des Parkhauses berücksichtigt zudem die Verkehrsplanungen zur Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Zimmersmühlenweg/ Fuß- und Radweg In den Schwarzwiesen.

### Zur Energiezentrale

Auf der grünen Freifläche auf den Flurstücken Flur 11 Nr. 14 und Nr. 15 (jeweils teilweise) soll eine Energiezentrale eingerichtet werden, die das Gebiet Neumühle als Ankerabnehmer versorgen soll. Weitere Gebiete können perspektivisch sternförmig angeschlossen werden.

Die Technologie, die zum Einsatz kommen wird, ist noch nicht abschließende festgelegt. Die gesicherte Fläche soll stufenförmig ausgebaut werden. Derzeit ist eine Luft/Wasser-Wärmepumpe- mit Spitzenlastkessel Gas oder Pellets für den ersten Ausbauschritt angedacht. Diese besteht aus Containern + Wärmepumpe. Die Wärmepumpe kann auf oder neben den Container gestellt werden. Eine räumliche Unterordnung zum Parkdeck bleibt bestehen. Eine Schallschutzeinhausung der Wärmepumpe ist möglich. Da die ausgestoßene Luft der



Wärmepumpen kalt ist, können negative Auswirkungen aufs Mikroklima ausgeschlossen werden.

Vorerst ist in der ersten Ausbaustufe keine eigene Trafostation für die Heizzentrale erforderlich, da die geplante Wärmepumpe durch einen Pellet- oder Gaskessel betrieben werden kann. Benötigte Stromversorgung kann vorerst durch die neue Trafostation der Neumühle betrieben werden. Perspektivisch wird eine weitere Trafostation benötigt, die auf dem Grundstück der Heizzentrale untergebracht werden kann.

Die Anfahrbarkeit der Versorgungsfläche soll sowohl vom Zimmersmühlenweg als auch über die P+R-Verkehrsfläche/ den bestehenden Skatepark möglich sein.

## **7.1. FREIRAUM UND LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN**

Die wesentliche landschaftsplanerische Zielsetzung für den Bebauungsplan Nr. 179, 1 Teiländerung, Stadt Oberursel, ist, neben dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Begrünung des geplanten Parkdecks und falls möglich auch die Eingrünung der Energiezentrale sowie der Erhalt bzw. Ersatz bestehender Grünstrukturen. Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung einer Fläche, die bereits anthropogen überformt ist. Durch die hier vorliegende Planung werden damit zum einen bereits anthropogen in Anspruch genommene Flächen überplant und zum anderen nur kleinflächig eine weitere Flächeninanspruchnahme erfolgen. Die landschaftsplanerische Zielsetzung besteht weiterhin in der Minimierung des Eingriffs in die vorhandene Grünstrukturen sowie der Sicherung der bestehenden Gehölze. Die Eingriffe in das Lokalklima sowie den Boden- und Wasserhaushalt sollen durch grünordnerische Festsetzungen (Dachbegrünung und Fassadenbegrünung) ebenfalls minimiert werden.

## **7.2. VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet befindet sich bereits seit Jahren in der Nutzung und ist vollständig erschlossen. In den Straßenflächen liegen verschiedene Versorgungsmedien. Da keine Änderung der Nutzung geplant ist, sind keine Änderungen an der bestehenden Ver- und Entsorgungsstruktur erforderlich. Es ist auf der Genehmigungsebene zu prüfen, ob Gebäudeanschlüsse zur Versorgung des Parkdecks und der Energiezentrale ausreichen oder einer Ertüchtigung, bzw. Neuverlegung erforderlich ist.

Von Trinkwasserbedarf ist nicht auszugehen. Die Löschwasserversorgung ist auf Grundlage der konkreten Planung auf Baugenehmigungsebene zu belegen. Die erforderliche Infrastruktur liegt vor.

Wie die bestehende P+R-Parkplatzfläche soll auch das neue Parkdecks an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dies schließt die Entsorgung von Schmutz – und Niederschlagswasser ein. Bisher wurden alle öffentlichen Verkehrsflächen entweder in den öffentlichen Kanal eingeleitet (Mischwasserkanal) oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert. Dieses System wird auch in der 1. Teiländerung beibehalten. Grundsätzlich ist auf der Genehmigungsebene zu prüfen, ob Optimierungen und Regenwassernutzung technisch möglich sind.

Da die Container für die Heizzentrale lediglich Punktfundamente benötigen, kann der Abfluss von den Dachflächen in der Versorgungsfläche in das Gelände erfolgen. Auch weitere teilbefestigte Flächen wie z. B. Fahrstreifen zur Befahrung mit einem Auto können so entwässert werden.

Die festgesetzte Dachbegrünung auf dem Parkdeck dient als Retentionsraum für Regenwasser und ermöglicht einen verzögerten Abfluss. Eine Regenwassernutzung ist auf Ebene der Ausführungsplanung zu prüfen.

## **8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE UND ARTENSCHUTZ**

Der Bebauungsplan wird durch mehrere Gutachten gestützt, die insbesondere die Belange der Verkehrsentwicklung, des Immissionsschutzes und den Umwelt- und Artenschutz betreffen. Vorliegend werden die Ergebnisse und Auswirkungen auf den Bebauungsplan dargelegt.

### **8.1. VERKEHRSKONZEPT**

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde im Auftrag der Stadt Oberursel ein Verkehrskonzept für die P+R-Anlage durch Durth Roos Consulting GmbH, Stand März 2020, erstellt.

Bei dieser Untersuchung wurde die prinzipielle Machbarkeit von Varianten für die Realisierung eines Parkhauses untersucht. Hierbei wurden drei unterschiedliche Szenarien der Erschließungssituation für das Grundstück zu Grunde gelegt und darauf basieren verschiedene Varianten zur Parkhauskonfiguration entwickelt. Weitere wichtige Rahmenbedingungen, wie etwa die Besonderheiten hinsichtlich der Nutzergruppen und der Führung von Fußgängern vom Parkhaus zum Haltestellenbereich wurden ebenfalls berücksichtigt.

Die untersuchten Varianten zeigen ein breites Spektrum an Möglichkeiten für die Realisierung des Parkhauses. Allen Entwürfen ist gleich, dass ein mehrstöckiges Parkdeck für ca. 120 Parkplätze im Bereich des P+R-Platzes geprüft wurde. Eine Empfehlung für eine der untersuchten Varianten wurde nicht ausgesprochen, aber es wurden Vorzugsgründe für Variante 1 benannt. In Variante 1 ist vorgesehen, den Verkehr wie im Bestand über eine separate Ein- und Ausfahrt im Einrichtungsprinzip zu führen. Durch die einfache, ringförmige Verkehrsführung entstehen wenige Kreuzungspunkten zwischen ein- und ausfahrenden Fahrzeugen. Es besteht die Möglichkeit zur separaten Führung von Motor- und Fahrrädern, da ein großer Motorrad- und Fahrradabstellbereich geplant ist, der ebenfalls getrennt von den Pkw-Stellplätzen angeordnet ist. Das günstige Verhältnis von Stellplatz- zu Fahrgassenfläche macht die Variante 1 besonders effizient. Als einziger Nachteil wird die Erforderlichkeit für den Erdaushub für die Errichtung im Split-Level-Prinzip benannt, der einen größeren baulichen Aufwand bedeutet.

Im Bebauungsplan wird mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und eines Baufensters die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Parkdecks auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R auf Grundlage des Verkehrskonzepts geschaffen.

### **8.2. SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 18.04.2024, wurden exemplarisch für die Vorzugsvariante 1 des P+R-Parkdecks die Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft gemäß TA Lärm prognostiziert und beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung führt zum Ergebnis, dass die im Geltungsbereich für das P+R-Parkdeck und die Energiezentrale vorgesehenen Standorte aus Sicht des Schallimmissionsschutzes geeignet sind.

Beim derzeitigen Stand der Vorplanung gilt:

- Aus Gründen des Lärmschutzes ist das P+R-Parkdeck zu überdachen (z. B. Gründach).
- Die Schallemissionen der Wärmepumpe als maßgebliche Geräuschquelle der Energiezentrale sind auf ein Maß zu begrenzen, das nach Auskunft der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH mit handelsüblichen Anlagen realisiert werden kann.

Unter Berücksichtigung der (potenziellen) Anlagen- bzw. Gewerbelärmvorbelastung im Untersuchungsgebiet muss die Gesamt-Zusatzbelastung durch das geplante P+R-Parkdeck und die Energiezentrale um mindestens 6 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen. Unter dieser Bedingung liefern die geplanten Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und bestehende oder zukünftige Betriebe und Anlagen werden durch die geplanten Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes nicht über das bereits heute erforderliche Maß hinaus eingeschränkt.

Zur Betrachtung des entstehenden Verkehrslärms wurden im Gutachten die erhöhten Parkkapazitäten und Fahrbewegungen berücksichtigt. Bei Zu- und Abfahrt des geplanten P+R-Parkdecks über den Zimmersmühlenweg betragen an der nächstgelegenen Wohnbebauung im Abstand von mindestens 50 m zur Straßenachse die berechneten Beurteilungspegel aufgerundet tags/nachts 46/39 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 59/49 dB(A) können somit eingehalten werden. Es besteht deshalb nicht die Notwendigkeit einer weiteren Prüfung, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

In der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 179 wurden entsprechend der Vorschläge für textliche Festsetzungen der schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen für das Baufenster und die Versorgungsfläche in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufgenommen.

### **8.3. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG**

In einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag von PlanÖ, Stand Juli 2024, wurde überprüft, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Arten betroffen sind.

Unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist das Plangebiet Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Reptilien auf. Infolgedessen wurden für diese Artengruppen gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) artenschutzrechtlichen Belange abgeprüft.

Aus der Analyse ist als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten der Stieglitz hervorgegangen.

Viele der sonstigen gefundenen Vogelarten gelten als verhältnismäßig stresstolerant. Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) können für den Stieglitz sowie die sonstigen angetroffenen Arten bei Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen für die Avifauna ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell Vermeidungsmaßnahmen zu Rodungszeiträume und zur Verhinderung von Vogelschlag zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten. Entsprechende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgenommen worden.

Feldhamster und Reptilien wurden nicht nachgewiesen.



#### **8.4. UMWELTFACHBEITRAG**

Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Umweltfachbeitrag von GPM, Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien in Zusammenarbeit mit Andrea Brenker, Umwelt- und Landschaftsplanung, Stand 30.10.2024, erarbeitet, der die Verträglichkeit des Vorhabens mit direkt wirksamen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere dem Arten- und Biotopschutzrecht, abklärt.

Im einfachen Verfahren sind eine Umweltprüfung und die Erarbeitung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Gleichwohl wurden die Belange des Arten- und Biotopschutzes in einem separaten Beitrag untersucht. Das Artenschutzrecht, das Biotopschutzrecht und das NATURA 2000-Recht wirken direkt und unterliegen nicht der Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung. Die entsprechenden Vorschriften sind deshalb im Rahmen des Umwelt-Fachbeitrags auf ihre Wirksamkeit hin abzuprüfen. Besonderes Gewicht erlangt hierbei im Rahmen von Bebauungsplänen der Artenschutz (siehe Kapitel 8.3).

#### **9. BODENORDNUNG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur 1. Teiländerung ist die Stadt Oberursel im Besitz aller Grundstücke. Eine Neuordnung ist nicht erforderlich.

#### **10. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

##### **10.1. ZWECKBESTIMMUNG P+R-PARKDECK UND BUSBAHNHOF**

Die zulässige Art der Nutzung verbleibt wie im Bebauungsplan Nr. 179 bei der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R. Der Nutzungskatalog wurde um das Parkdeck und die bestehenden und bereits bauordnungsrechtliche zugelassen Nutzungen ergänzt. Somit sind zusätzlich zum ursprünglichen Katalog nun das Parkdeck und die temporären Anlagen für sportliche Zwecke sowie weitere erforderliche Nebenanlagen und Versorgungsleitungen planungsrechtlich gesichert.

##### **10.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Als einziges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO wurde die Höhe der baulichen Anlage im Baufenster für das Parkdeck festgesetzt. Der obere Bezugspunkt wird in Metern über NHN eindeutig bestimmt.

Mit der Festsetzung soll ein Entwicklungsspielraum ermöglicht und gleichzeitig die vorliegende Topografie und ein möglicher Anschluss an den bestehenden Bahndamm mit der Plattform der Haltestelle berücksichtigt werden.

Überschreitungsmöglichkeiten für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) fördern den Einsatz von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

Von einer Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Versorgungsfläche Energiezentrale wurde abgesehen. Nach Auskunft der Versorgungsträger weisen die geplanten Anlagen eine räumliche Unterordnung auf.

##### **10.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**

Die überbaubare Grundstücksfläche für das Parkdeck wird über Baugrenzen festgesetzt, die die räumlichen Begebenheiten soweit wie möglich ausnutzen. Überschreitungsmöglichkeiten über das rechtliche Maß nach § 23 BauGB sind nicht festgesetzt, da die räumlichen Begebenheiten keinen weiteren Spielraum bieten. Im Norden wird die Fläche durch die

Verkehrsfläche mit Fuß- und Radspur (siehe Kapitel 5.8), im Westen durch die Bushaltestelle und den Bewegungsraum der Linienbusse, im Süden durch die Kanallage des Mischkanals sowie im Osten durch den Zimmersmühlenweg begrenzt.

In der Versorgungsfläche wurde auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet, da keine Planungen vorliegen und eine maximale Flexibilität eingeräumt werden soll, um auf sich wandelnde technische Anforderungen reagieren zu können. Einzige Einschränkung der Bebaubarkeit der Versorgungsfläche ist die festgesetzte Erhaltungsfläche für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen. In diesen Flächen ist keine Bebauung zulässig.

#### **10.4. VERSORGUNGSFLÄCHE ENERGIEZENTRALE**

In den für Versorgungsanlagen festgesetzten Flächen sind Anlagen zur kommunalen Energieversorgung zulässig. Diese Anlagen wären zwar als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB grundsätzlich auch ohne Festsetzung einer Versorgungsfläche im Bebauungsplan zulässig. Da es sich hierbei aber langfristig um eine Energiezentrale handeln wird, die weit über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hinaus zur Versorgung von Gebieten herangezogen werden soll und nicht primär das Plangebiet versorgt, wurde zur Sicherung der Fläche eine flächenhafte Festsetzung getroffen.

#### **10.5. SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

##### Dachbegrünung

Mittels der Festsetzung zu Dachbegrünung wird ein wichtiger Beitrag zum beschlossenen Klimaanpassungskonzept der Stadt Oberursel geleistet, wonach innerstädtische Bauvorhaben zu einer wasser- und hitzesensiblen Stadtentwicklung beitragen sollen.

Dachbegrünungen haben v. a. folgende positive Wirkungen:

- für das Stadtklima durch
  - Temperaturregulierung: Abkühlung der umgebenden Luft durch Verdunstung von Wasser (Energie- bzw. Wärmeentzug aus der Atmosphäre); Schutz vor zu hoher Wärmestrahlung ins Gebäudeinnere durch die kühleren Oberflächen der Pflanzen; schnellere nächtliche Abkühlung durch geringere Wärmekapazität der pflanzenbedeckten Flächen
  - Schutz vor unerwünschter Sonnenstrahlung durch geringere Strahlungsreflexion (Dämpfung der Helligkeitsspitzen)
  - Luftreinigung: Schadstofffilterung aus der Luft
- die Tier- und Pflanzenwelt durch die Bereitstellung von Lebensräumen für eine speziell an trocken-warme Standortbedingungen angepasste Flora und Fauna.
- den Wasserhaushalt durch wirkungsvolle Retention von Niederschlagswasser.

Die Dachbegrünung trägt somit zur Entlastung lokalklimatischer Beeinträchtigungen, der Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Ebenso belebt die Dachbegrünung als naturnaher Blickfang den optisch-ästhetischen Eindruck der Baukörper.

Fenster, Be- und Entlüftungsöffnungen und weitere technische Ein- und Aufbauten sowie deren Zuwegung sind von einer Dachbegrünung ausgenommen. Diese Ausnahme gilt nicht für Solaranlagen. Begrünte Flachdächer und Solaranlagen sind miteinander kompatibel, sofern Dachlasten ausreichend bemessen sind.

##### Fassadenbegrünung

Die Außenwand- oder Fassadenflächen von Parkdecks/-häusern sind mindestens zu 40 % mit Gehölzen beziehungsweise Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Kombinationen sind zulässig. Die Umsetzung einer Fassadenbegrünung, insbesondere in Verbindung mit einer

extensiven Dachbegrünung, wirkt sich sowohl in mikroklimatischen als auch faunistischen Aspekten positiv aus und ist ein geeignetes Mittel zur Steigerung der Resilienz gegenüber Starkregenereignissen. Zudem wertet die Fassadenbegrünung die städtebauliche Wirkung des Gebäudes auf.

#### Regionales Saatgut

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet ist nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden, um einen Beitrag zur Steigerung der Biodiversität zu leisten.

#### Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Durch die Errichtung des Parkdecks und der Energiezentrale kann es zu naturschutzrechtlichen Eingriffen kommen, die auf einer bereits im Bebauungsplanverfahren planexternen, stadteigenen Fläche ausgeglichen werden sollen. Auf den Flurstücken 5104 und 5105, Flur 65, Gemarkung Oberursel, soll eine mind. 1.000 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese angelegt werden, um den Abgang von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereichs zu kompensieren.

### **10.6. ANLAGEN AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN - SOLARDACHVERPFLICHTUNG**

Die technisch nutzbaren Dachflächen von Parkdecks sind mit Photovoltaikmodulen (Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie) zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Festsetzung sichert die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie. Die Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsame und effiziente Umgang mit Energie soll baulich umgesetzt werden. Fossile Brennstoffe sollen im geringstmöglichen Umfang verwendet werden. Dies bedeutet baulich z. B. die Berücksichtigung einer ausreichenden Statik der Dächer für den Aufbau von thermischen Solar- und Photovoltaikanlagen. Aus der Kombination von begrünten Dächern und Anlagen für die thermische Solar- und Photovoltaiknutzung ergeben sich zudem Synergieeffekte. Bspw. wird die Effizienz von Photovoltaikanlagen in Kombination mit extensiver Dachbegrünungen durch die niedrigeren Temperaturen erhöht.

### **10.7. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

Gemäß Schallgutachten und Schallschutzkonzept wurden zum Schutz vor Emissionen Festsetzungen zum P+R-Parkdeck und zur Energiezentrale getroffen. Das Parkdeck ist zu überdachen, um negative Auswirkungen auf die Umgebung in Form von Schallimmissionen auszuschließen.

Die ins Freie abgestrahlten Gesamt-Schalleistungspegel der Energiezentrale wurden auf verträgliche Werte begrenzen, die gemäß Aussage der Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH durch handelsübliche Wärmepumpen, die dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen, eingehalten werden können.

Die Festsetzung formuliert einen Ausnahmetatbestand. Es kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass mit anderen Maßnahmen die Gesamt-Beurteilungspegel durch das P+R-Parkdeck und die Energiezentrale im Einwirkungsbereich um mindestens 6 dB(A) unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten liegen.

### **10.8. FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

In der südlichen Hälfte des Bebauungsplanes befinden sich vergleichsweise großflächige und auch zum überwiegenden Teil großgewachsene Gehölzstrukturen mit einer gewissen faunistischen Bedeutung, hier insbesondere für die Avifauna. Um diese bestehenden Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vor allem von Insekten und Vögeln nachhaltig zu

schützen, werden sie in der Planzeichnung zur dauerhaften Erhaltung und stetigen Fortentwicklung festgesetzt.

## 11. REGELUNGEN NACH LANDESRECHT

Es wurden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Es wird in diesem Zuge auf die Gültigkeit und Anwendung der städtischen Satzung der Stadt Oberursel verwiesen, die nach § 91 HBO erlassen wurden.

Die rechtskräftigen Satzungen der Stadt Oberursel sollen grundsätzlich in diesem Bebauungsplan Anwendung finden. Hierzu gehört u.a. auch die Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung sowie die Zisternensatzung. Die Herstellung erforderlicher Stellplätze im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens erfolgt auf Grundlage der städtischen Vorgaben.

Bei Einreichung von Bauanträgen gilt immer die zum Zeitpunkt der Einreichung gültige Fassung der Satzung.

## 12. HINWEISE

Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Fachbeiträge, Informationen, Angaben und Vorgaben öffentlicher Stellen sowie Ergebnisse aus dem durchgeführten Scoping und verschiedener Regelwerke sind Planungshinweise im Bebauungsplan in den textlichen Festsetzungen als Hinweise aufgenommen worden. Hierzu zählt unter anderem auch eine Pflanzliste, die zu pflanzende Baum- und Straucharten für im Plangebiet entfallende Gehölze enthält, sowie eine Liste von alten, lokalen Obstsorten, aus der Baumarten und -sorten für die ausgewiesene Streuobstwiese ausgewählt werden sollen.

## 13. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Geltungsbereich	ca. 6.600 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.950 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R	ca.4.000 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche Energiezentrale	ca. 650 m <sup>2</sup>

## 14. VORLIEGENDE GUTACHTEN

- Verkehrskonzept, Durth Roos Consulting GmbH, Stand März 2020
- Schalluntersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, 18.04.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, PlanÖ, Juli 2024
- Umweltfachbeitrag, GPM, Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien in Zusammenarbeit mit Andrea Brenker, Umwelt- und Landschaftsplanung, Stand 30.10.2024