



**Begründung zum
Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268
„Frankfurter Landstraße 1 - 3“**

MEDIATION
■ **planen+bauen**

Ilse Erzigkeit
Mediation, Stadtplanung
Zum Hecht 15
88662 Überlingen

Tel. 07551 847 9041
Mobil: 0177 753 1950
Email mail@mediation-planenundbauen.de
www. mediation-planenundbauen.de

02.05.2024

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Erfordernis und Ziele der Planaufstellung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen**
- 4. Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte**
 - 4.1 Rechtsgrundlagen
 - 4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
 - 4.3 Rechtswirksamer Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251
 - 4.4 Regionaler Flächennutzungsplan
 - 4.5 Klima
 - 4.5.1 Klimaschutzkonzept
 - 4.5.2 Klimaanpassungskonzept
- 5. Textliche und Zeichnerische Festsetzungen**
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
 - 5.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - 5.5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - 5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 5.7 Bauordnungsrecht
 - 5.8 Hinweise
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Fließender und ruhender KFZ-Verkehr, ÖPNV**
- 8. Elektromagnetische Felder**
- 9. Wesentliche Auswirkungen der Planung**
 - 9.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 9.2 Verkehrliche Auswirkungen
 - 9.3 Auswirkungen der Schallimmissionen aus den Straßen- und Schienenverkehren
 - 9.4 Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes
 - 9.5 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt

- Anlagen:**
1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“, Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH & Co.KG, Oberursel, den 29.04.2024
 2. Ergebnisbericht zur Potenzialbewertung der Fläche des Parkplatzes an der Lenastraße in Oberursel auf Vorkommen von gesetzlich geschützter Tierarten; Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien, Kronberg i.T. den 29.12.2023

1. Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH Oberursel (SEWO) als Eigentümerin der zu beplanenden Fläche von ca. 1350 m² im Geltungsbereich des rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251 „Frankfurter Landstraße 1 – 3“ (in Kraft getreten am 05.12.2020) beabsichtigte auf dem Areal ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Für die mit dem Bebauungsplan verbundene konkrete Hochbauplanung konnte bisher kein Vertrag mit einem Generalunternehmen abgeschlossen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 wird auf die Realisierung der konkreten Hochbauplanung verzichtet und mehr Flexibilität bei der Umsetzung eines Bauprojektes eingeräumt.

Am 28.09.2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1 – 3“ nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen. Folgende Ziele und Inhalte sind mit dem Aufstellungsverfahren verbunden:

- Planungsrecht zur Realisierung von Wohnraum mit marktüblichen Preisen für Haushalte mit mittlerem Einkommen im Mischgebiet erstellen,
- bauliche Dichte von GRZ=0,6, GFZ=1,2 und maximal 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss festsetzen,
- Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen,
- Entwicklung der Fläche im Sinne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.

Der Schwerpunkt liegt dabei in der Schaffung von Wohnraum mit marktüblichen Preisen für Haushalte mit mittleren Einkommen, die sich auf dem aktuellen Wohnungsmarkt nur schwer mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können. Aufgrund der zentralen Lage im Bereich des Bahnhofes können im Mischgebiet auch gewerbliche oder kulturelle Einrichtungen realisiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung (siehe Ziffer 4.2). Demnach sind der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und die Eingriffs- Ausgleichsbilanz gemäß § 1a (3) BauGB entbehrlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet in der Gemarkung Oberursel umfasst eine Fläche von 3.459 m² und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Gleisanlagen,
- Süden: Wohngebäude,
- Westen: Bürogebäude
- Osten: Grün- und Verkehrsflächen

3. Lage des Plangebietes und gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand der Oberurseler Innenstadt, ca. 300 m vom Hauptgeschäftszentrum entfernt. Die Umgebung ist geprägt durch Wohn- und Büronutzungen. Nördlich des Plangebietes verläuft die S-Bahntrasse mit dem Bahnhofsbereich sowie der U-Bahnlinie mit einer Haltestelle. Im Westen der Frankfurter Landstraße wurden auf der planungsrechtlichen Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 252 „Nassauer Straße 1“ inzwischen Wohnnutzungen realisiert. Durch die Frankfurter Landstraße im Westen in Verbindung mit der Lenaustraße ist die Erschließung des geplanten Vorhabens gesichert.

Die unbebaute Grundstücksfläche des Plangebietes wird temporär als Abstellplatz für Baucontainer genutzt. Entlang der Bahngleise sind Brombeersträucher vorhanden. An der Westseite des Parkplatzes steht eine große Rosskastanie, die bei der Bebauung erhalten bleibt.



Abb.1: Lage des Plangebietes (Quelle: Befliegung durch Aerowest GmbH im Auftrag von NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Stand: März-Juni 2022).

4. Planungsrechtliche Situation, informelle Konzepte

4.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I S. 176).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert am 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann nach § 13 a erfolgen, wenn die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, 13 BauGB aufgestellt werden. Nach dem Kommentar Ernst / Zinkahn / Bielenberg zu § 13a gehören hierzu auch die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurecht an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches. Das bisher nicht bebaute Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 251 und ist umgeben von bebauten Flächen bzw. Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn.

Der Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes umfasst eine zu bebauende Grundfläche von ca. 1000 qm. Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass mit dem zulässigen Vorhaben keine Pflicht zur Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisierenden Nutzungen in einem Mischgebiet unterliegt nicht der UVP-Pflicht.

Des Weiteren darf es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) genannten Schutzgüter geben. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes Rhein-Main sind für das Plangebiet sowie der umgebenen Flächen keine der betroffenen Gebiete vermerkt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes erfüllt eindeutig die Kriterien des § 13 a BauGB und kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Nach § 13 a (2) BauGB sind Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung und Umweltbericht entbehrlich.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch eine mindestens 30-tägige Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung und den Gutachten nach § 3 (2) BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 (2) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4.3 Rechtswirksamer Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251

Das Plangebiet ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251 „Frankfurter Landstraße 1 - 3“, in Kraft getreten am 05.12.2020.

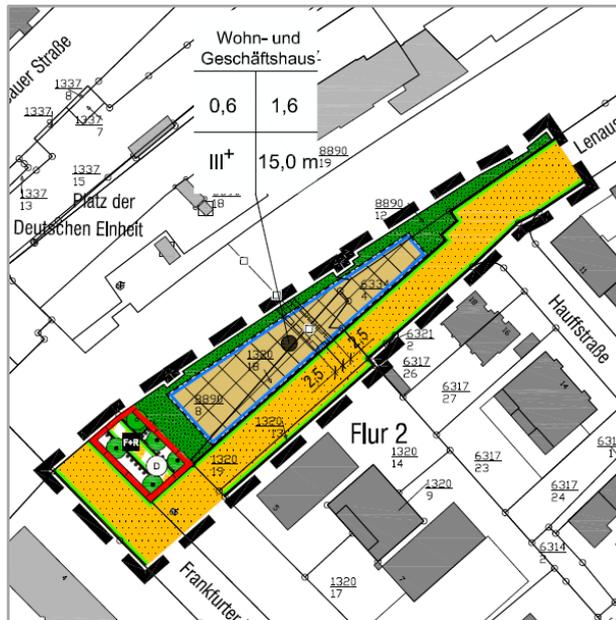


Abb. 2 – Rechtswirksamer Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 251

4.4 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (am 17.10.2011 bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen) ist das Plangebiet als 'Wohnbaufläche - Bestand' dargestellt. Die Symbole für 'Park + Ride Platz' beziehen sich auf die angrenzende Schienenverkehrsfläche.



Abb.3: Ausschnitt aus dem wirksamen RegFNP

Gemäß § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 268 hinsichtlich eines Mischgebietes stehen den Zielen des RegFNPs nicht grundsätzlich entgegen, da im Westen und Osten des Plangebietes ebenfalls `Mischbauflächen – Bestand´ dargestellt sind.

Der RegFNP kann, wenn das Erfordernis besteht, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

4.5 Klima

4.5.1 Klimaschutzkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat am 04.04.2019 ein Klimaschutzkonzept mit den Teilkonzepten `Klimafreundliche Mobilität´, `Erneuerbare Energien´ und `Integrierte Wärmenutzung´ beschlossen. Dieses ist bei den Hochbauplanungen zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan können im Klimaschutzkonzept benannte Aspekte wie folgt einfließen:

- Die Stellung der baulichen Anlagen hat Auswirkungen auf Licht- und Sonneneinwirkung. Der Energieverbrauch kann insbesondere durch Vorgaben der Firstrichtung bzw. der Längsachse reduziert werden. Durch Bauweise, Baulinien und Baugrenzen sowie die Höhe baulicher Anlagen kann auf die Verschattung von Gebäuden sowie die Durchlüftung des Quartiers Einfluss genommen werden.
- Einer übermäßigen Aufheizung versiegelter Bau- und Betriebsflächen kann mit Anpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen reduziert werden.
- Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie können mit Festsetzungen von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekopplungen bzw. Blockheizkraftwerke getroffen werden. In diesem Zusammenhang ist auf das vorliegende Kommunale Energiekonzept vom 02.09.2010 (u.a. bzgl. Aussagen zur vorgesehene Heiztechnik/Verwendung von Solarenergie etc.) hinzuweisen.

Nach dem im Bebauungsplanentwurf Nr. 268 festgesetzten Baufenster können die Wohn- und Schlafräume nach Südosten ausgerichtet werden. Die Licht- und Sonneneinwirkungen werden sich positiv auf den Energieverbrauch auswirken.

Die extreme Aufheizung der versiegelten Flächen wird durch Realisierung der festgesetzten zu begrünenden Frei-, und Dachflächen minimiert.

Die Energieversorgung sowie die Nutzung von erneuerbaren Energien ist bei den weiteren Hochbauplanungen zu konkretisieren.

Vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes und der fußläufigen Entfernung zur Innenstadt, kann in einem Mobilitätskonzept die mögliche Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze aufgezeigt werden. In diesem Zusammenhang wird auch die Klimawirksamkeit und Nachhaltigkeit der Planung insgesamt dargestellt und damit der Maßnahmen MO 46 des Klimaschutzkonzepts entsprochen.

4.5.2 Klimaanpassungskonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oberursel (Taunus) hat am 28.09.2023 das „Klimaanpassungskonzept für die Stadt Oberursel (Taunus)“ beschlossen. Es besteht aus den Themenkarten zu Starkregengefahren mit Erläuterungen, zur Klimafunktion mit Erläuterungen sowie Maßnahmenkataloge mit Handlungsempfehlungen, Implementationen- und Umsetzungsstrategien. Die Themenkarten dienen als Abwägungsmaterial und zur Bestimmung des Untersuchungsumfanges bei vorgesehenen Baumaßnahmen sowie als Grundlage für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

In der Starkregengefahrenkarte sind die Auswirkungen von extremen Niederschlägen dargestellt. Diese wurden in einer Simulation auf Grundlage einer Jährlichkeit von > 100 Jahren ermittelt. Für das Plangebiet wird in den Randbereichen eine Wassertiefe von 5 cm – 10 cm prognostiziert.

In der Klimafunktionskarte ist das Plangebiet als Fläche mit geringer Überwärmung eingestuft. „Baulich geprägte Gebiete mit versiegelten Flächen, aber mit viel Vegetation in den Freiräumen und moderatem nächtlichen Abkühlungspotential. Belüftung kann durch Bebauung eingeschränkt sein.“

In der Karte „Klimatisch relevante Räume und Handlungsempfehlungen“ wird das Plangebiet als „Gebäudegrundriss – Schienennetz“ dargestellt. Das Schienennetz ist als Durchlüftungssachse mit sehr hoher klimatischer Bedeutung eingestuft.

Aus dem Maßnahmenkatalog zur Klimaanpassung wurden Dachbegrünung sowie die Gebäudeausrichtung (siehe Ziffer 4.5.1) als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

5. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Im festgesetzten Mischgebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweisen zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO.

Mit diesen Festsetzungen wird die planungsrechtliche Grundlage für die von der Stadtverordnetenversammlung formulierten Ziele, Wohnraum mit marktüblichen Preisen für Haushalte mit mittleren Einkommen sowie gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, hergestellt.

Die festgesetzten Nutzungen fügen sich in den vorhandenen umgebenen Nutzungen ein (siehe Ziffer 3). Mit der Festsetzung eines Mischgebietes in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und im Innenbereich wird dem Grundsatz des § 1a BauGB „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden...“ gefolgt. Hier wird die bauliche Entwicklung durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich gefördert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6, und Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2 sind nach § 17 BauNVO die Obergrenzen für ein Mischgebiet. Die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 (3, 4) BauNVO darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 21a (4) Nr. 3 BauNVO die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen nicht anzurechnen. Die maximal zu realisierenden 3 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss fügen sich in die umgebene Bebauung ein.

5.3 Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Oberirdische Stellplätze, Zu- und Abfahrt, Fußwege, Spielplatz, Terrassen sowie Nebenanlagen (z.B. Mülleinhausungen, Fahrradabstellanlagen) sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze mit Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zwischen der dem Denkmalschutz unterliegenden Fläche und der überbaubaren Grundstücksfläche aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen unzulässig.

5.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die Zugänglichkeit der im Plangebiet verlaufenden Abwasserkanaltrasse ist mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Erschließungsträgers auf einer Breite von 5,00 m (jeweils 2,50 m von der Kanalachse) gesichert.

Nach Abstimmung mit der Bau & Service GmbH Oberursel kann eine Überbauung des Kanals unter Einhaltung eines Lichtraumprofils von mind. 3,00 m zugelassen werden. Eine angrenzende Bebauung ist hinsichtlich der Fundamentierung (Gründung) lastenfrei für den Kanal auszubilden.

5.5 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur Durchgrünung des Gebietes sind die nicht überbauten Grundstücksflächen sowie 60% der Dachflächen zu begrünen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Aspekte hinsichtlich des Schall-Immissionsschutzes zu untersuchen. Mit der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Anlage 1) wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch die unterschiedlichen Lärmquellen ermittelt und beurteilt. Des Weiteren wurden mögliche Lärmschutzmaßnahmen diskutiert und Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen einschließlich der notwendigen Lüftungseinrichtungen angegeben. Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung sind für die Wohnnutzungen im Mischgebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Öffnbare Fenster von überwiegend zum Schlafen genutzte Aufenthaltsräume in Wohnungen sind ausschließlich an den zur Lenaustraße orientierten Fassadenabschnitten zulässig. Ausnahmsweise sind diese Räume an den übrigen Fassadenabschnitten zulässig, wenn vor mindestens einem Fenster bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherstellen, dass der Beurteilungspegel von 59 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird, bauliche Maßnahmen sicherstellen, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster in der Nacht ein Immissionspegel Innen ≤ 30 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an der zur Lenaustraße orientierten Fassade verfügt.
- Offene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone oder Terrassen) sind ausschließlich an den zur Lenaustraße orientierten Fassadenabschnitten zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung von Außenwohnbereichen an anderen Fassadenabschnitten zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen der Beurteilungspegel am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet.

- Zum Schutz vor Außenlärm sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume derart auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018 (Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) eingehalten werden. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.
- Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

5.7 Bauordnungsrecht

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Lokalklima sowie zur Förderung der Artenvielfalt können nur begrünte, flach geneigte Dächer bis zu 5° realisiert werden. Die Kombination mit Solar- und Fotovoltaikanlagen ist zulässig

5.8 Hinweise

Die Hinweise beziehen sich auf Inhalte zu Denkmalschutz, Bodendenkmälern, Bodenverunreinigungen, Abstände der Gehölze zu Leitungen, Kampfmittelräumdienst, Wasserschutzgebiete, Leuchtmittel, Elektrosmog, Verwendung von Geovlies, Empfehlungen zum Artenschutz sowie zu beachtende Satzungen und Verordnungen. Die Hinweise sind keine Regelungen im Sinne von Festsetzungen, sondern Anmerkungen zur Ausführungsplanung bzw. der tatsächlichen Bauausführung.

6. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile ist die Trink- und Löschwasserversorgung gesichert.

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Nach der Zisternensatzung der Stadt Oberursel (Taunus) ist eine Zisterne zum Sammeln und Verwenden des von Dachflächen ablaufenden Niederschlagswassers zu errichten. Die Mindestgröße des Zisternenvolumens beträgt 25 l/qm der Niederschlagsauffangfläche, mindestens jedoch 2 cbm. Nicht zu berücksichtigen sind dabei Auffangflächen von Gründächern und Auffangflächen, die nicht in ein öffentliches Abwassersystem entwässern.

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes kann über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Die Zugänglichkeit der im Plangebiet verlaufenden Abwasserkanaltrasse ist gesichert. Eine Entwässerung im Trennsystem scheidet für dieses Gebiet aus, da im Nahbereich kein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers vorhanden ist.

Das Plangebiet wurde in der Schmutzfrachtsimulationsberechnung (SMUSI) – Prognose 2023 - berücksichtigt. Negative Auswirkung im Sinne des SMUSI Erlasses und der Abwasserabgabe konnten nicht festgestellt werden. Die Kanalisation, die Entlastungsanlagen RÜ Mauerfeld und die Kläranlage sind darauf ausgelegt dieses Gebiet ohne zusätzliche Maßnahmen im Mischsystem zu entwässern. Zur Reduzierung des Niederschlagswassers sind zu begründende Flachdächer verbindlich festgesetzt. Bezogen auf die jetzige Versiegelung des Gebietes reduziert sich die abzuleitende Wassermenge im Kanalnetz um mindestens 50 %.

7. Fließender und ruhender KFZ-Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet wird über die Frankfurter Landstraße in Verbindung mit der Lenaustraße erschlossen. Durch die Anschlussstelle Oberursel-Mitte ist eine direkte und schnelle Anbindung an die A 661 sowie den Autobahnknoten Bad Homburger Kreuz mit Anschluss an das überregionale Autobahnnetz (A 5) gewährleistet.

Fahrrad- und PKW-Stellplätze können in einer Tiefgarage, im Erdgeschoss oder auf Grundstücksfreiflächen oberirdisch realisiert werden. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof sowie der fußläufigen Entfernung zur Innenstadt kann im Rahmen des Bauantrages in einem Mobilitätskonzept die mögliche Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze aufgezeigt werden.

Mit der S-Bahn-Linie S 5 sowie der U-Bahn-Linie U 3 ist der Standort optimal an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Frankfurter Innenstadt, der Hauptbahnhof und die Messe sind umsteigefrei in 15-20 Minuten zu erreichen.

Die Erschließung der nordwestlich liegenden Siedlungsbereiche der Stadt Oberursel wird über die U 3 in Richtung Hohemark gewährleistet. Darüber hinaus übernehmen drei Linien des Stadtverkehrs Oberursel (41, 42 und 43), drei Abendlinien (44, 45 und 46) und eine Nachtbuslinie (n31) innerstädtische Erschließungsaufgaben. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch Linien des Regionalbusverkehrs mit Direktverbindungen nach z.B. Königstein und Wiesbaden.

Der Bahnhof Oberursel verknüpft bereits heute diverse Verkehrsträger miteinander: Neben den erwähnten ÖPNV-Linien stehen am Bahnhof mehrere Carsharing-Autos und Taxen bereit. Der Umstieg zwischen den Verkehrsmitteln wird durch gut ausgebauten Bike & Ride Standorte sowie Park & Ride-Plätze ergänzt.

8. Elektromagnetische Felder

Für die Bebauung parallel zu den Bahngleisen, westlich der Frankfurter Landstraße wurden im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 252 „Nassauer Straße 1“ (Abb. 1) die Auswirkungen der elektromagnetischen Felder hinsichtlich der Bahntrasse untersucht (Gutachten elektromagnetische Felder, TÜV Süd, 12.03.2021).

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 10.06.2021 wie folgt zusammengefasst:

„In dem `Gutachten elektromagnetische Felder´ wurde überprüft, ob Einschränkungen für das Plangebiet hinsichtlich der Einhaltung der Anforderungen der 26. BImSchV für das elektrische und magnetische Gleichfeld sowie für niederfrequente elektrische und magnetische Wechselfelder bestehen.“

Nach den Untersuchungsergebnissen werden die Richtwerte für aktive und passive Implantate sowohl für die elektrischen und magnetischen Gleichfelder als auch für die elektrischen und magnetischen Wechselfelder sicher eingehalten. Auch unter Berücksichtigung der Immissionen von ortsfesten Hochfrequenzanlagen mit Frequenzen zwischen 9 kHz bis 10 MHz ergibt sich eine sichere Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV in der Gesamtimmission.

Beim Betrieb von elektrischen und elektronischen Geräten, die empfindlich gegenüber magnetischen Gleichfeldern und niederfrequenten Magnetfeldern sind sowie alten Röhrenfernsehern oder Computermonitoren kann es zu kurzzeitigen Störungen kommen. Insbesondere bei sicherheitsrelevanten Geräten wie Brandmeldeeinrichtungen, Aufzugssteuerungen etc. ist dies zu berücksichtigen, es sollten daher möglichst Geräte verwendet werden, die die Anforderungen nach dem Industriestandard gemäß DIN EN 61000-6-2 erfüllen.

Für die den Bahngleisen zugewandten Fassaden sollten auf Höhe der Oberleitungen metallische Gegenstände in ein Erdungskonzept eingebunden werden, damit unzumutbare Belästigungen durch Berührungsspannungen sowie durch Funkenentladungen zwischen Personen und leitfähigen Objekten vermieden werden können.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 252 geplante Wohnnutzung ist mit den Auswirkungen der durch die Bahnanlagen entstehenden elektromagnetischen Felder zu vereinbaren.“

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Flächen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 252 zum Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf Nr. 268 können die im Gutachten zu den elektromagnetischen Feldern untersuchten Parametern sowie die damit verbundenen Ergebnisse auch für dieses Plangebiet zu Grunde gelegt werden.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Auswirkungen, Denkmalschutz

Das zu beplanende Grundstück ist derzeit überwiegend geschottert und wird teilweise temporär zum Abstellen von Baucontainern genutzt. Nach dem rechtswirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 ist im Plangebiet ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3-Vollgeschossen, einer Gebäudehöhe von maximal 15,0 m sowie der GRZ = 0,6 und der GFZ = 1,6 zulässig. Es können folgende Nutzungen realisiert werden:

- Wohnnutzungen,
- Büronutzungen,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe, maximal 200 qm Verkaufsfläche,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die dem Grundstück angrenzende denkmalgeschützte Gesamtanlage des Bereiches Adenauerallee (einschl. Wegekreuz, Kreuzwegstationen) ist als Fläche, die dem Denkmalschutz unterliegt, dargestellt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 sind städtebauliche Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation sowie dem bestehenden Planungsrecht insbesondere in Bezug auf die Nutzungsart, das Nutzungsmaß, die überbaubare Grundstücksfläche sowie dem Denkmalschutz zu betrachten.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Wohn- und Büronutzungen. Die zulässigen Nutzungen des im Bebauungsplanentwurf Nr. 268 festgesetzten Mischgebietes werden die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ergänzen.

Nach den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 164B sind gegenüber dem Plangebiet, südlich der Lenaustraße zwei bzw. acht Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss zulässig. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 268 ermöglichen die Realisierung von Gebäuden mit 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Diese werden die vorhandene Bebauung im Quartier zwischen den Bahngleisen und Homburger Landstraße sowie Frankfurter Landstraße und Hauffstraße abrunden.

Die Baugrenze parallel zur Frankfurter Landstraße verläuft in der Bauflucht des südlichen Bestandsgebäudes. Damit wird sich das geplante Vorhaben in die vorhandene Bebauung integrieren.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 verändern sich städtebaulich im Vergleich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 nur die zulässige GFZ sowie die mit den Festsetzungen mögliche Hochbauplanung. Nach dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 kann ausschließlich der dem Durchführungsvertrag anliegende Hochbauentwurf umgesetzt werden, während der Bebauungsplanentwurf Nr. 268 Rahmenbedingung für eine bauliche Entwicklung festsetzt, jedoch keine konkrete Hochbauplanung vorsieht.

Auf Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251 kann bei einer Grundstücksgröße von 1.353 qm und einer GFZ von 1,6 eine Geschossfläche von 2.164,8 qm realisiert werden. Die Geschossflächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen sind dabei mitzurechnen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 268 mit einer zulässigen GFZ von 1,2 kann eine Geschossfläche von 1.623,6 qm realisiert werden. Diese Geschossfläche kann durch Geschossflächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen überschritten werden.

Werden bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Geschossflächen von ca. 480 qm der im Erdgeschoss geplanten Stellplätze nicht angerechnet, ergibt sich eine Geschossfläche von 1.685,8 qm und eine GFZ von 1,25.

Somit beträgt der Unterschied zwischen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 und dem Bebauungsplan Nr. 268 hinsichtlich der zu realisierenden GFZ nur ca. 0,05.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an die denkmalgeschützte Gesamtanlage des Bereiches Adenauerallee (einschl. Wegekreuz, Kreuzwegstationen). Darüber hinaus liegt es im Bereich des denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutzes des historischen Bahnhofsgebäudes mit der historischen Bahnsteigüberdachung und dem Kulturdenkmal Stellwerkgebäude.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 251 wurde in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege aufgestellt. Da sich hinsichtlich der Nutzungsart keine wesentlichen Änderungen ergeben und das Maß der baulichen Nutzungen reduziert wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Anlagen in der Umgebung zu erwarten.

Die Neubebauung ist in das räumliche Umfeld und den denkmalgeschützten Bestand einzubinden. Insbesondere muss bei der konkreten Planung die denkmalgeschützte Adenauerallee berücksichtigt werden. Die äußere Gestaltung des Bauvorhabens ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

9.2 Verkehrliche Auswirkungen

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 wurden die Auswirkungen der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Individualverkehre auf das relevante Straßennetz untersucht und bewertet (Verkehrliche Bewertung, Wohn- und Geschäftshaus Lenaustraße; Freudl Verkehrsplanung, 2. August 2019). In der Begründung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist folgendes ausgeführt:

„Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umgebende Straßennetz wurde der zukünftige Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) für die als relevant zu erachtenden Spitzenzeiten (vormittags und nachmittags) in Stärke und Richtung auf Grundlage der Angaben des Vorhabenträgers sowie der Fachliteratur abgeschätzt.

Für die Bewertung einer `zumutbaren` oder `akzeptablen` Verkehrsbelastung der Lenaustraße steht explizit kein Regelwerk zur Verfügung. Es ist jedoch anerkannte Praxis die Aussagen der RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) als Bewertungsgrundlage zu verwenden. Demnach ist die Lenaustraße als Wohnstraße, mit einer als Orientierungsgröße angegebenen zumutbaren Verkehrsbelastung von 400 Kfz/h einzustufen.

Mit dem geplanten Vorhaben wurden in der Lenaustraße in der Spitzenstunde am Nachmittag Verkehrszunahmen von 15 Kfz/h und von 11 Kfz/h in vormittäglicher Spitzenstunde prognostiziert. Damit werden nur geringe Verkehrszunahmen erfolgen, die unabhängig von der im Bestand vorhandenen Verkehrsbelastung als akzeptabel und in jedem Fall als zumutbar anzusehen sind.

Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehre lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten könnten.“

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 verändert sich städtebaulich im Vergleich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 nur die zu realisierende zulässige GFZ (siehe Ziffer 9.1). Vor diesem Hintergrund sind keine über die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 hinausgehenden Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

9.3 Auswirkungen der Schallimmissionen aus den Straßen- und Schienen- verkehren

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 „Frankfurter Landstraße 1-3“, erfolgte eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Im vorliegenden Gutachten (Anlage 1) werden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbe ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus werden mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen diskutiert und Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen einschließlich der Notwendigkeit schalldämmender Lüftungseinrichtungen angegeben.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 /1/ heranzuziehen. Die genannten Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen.

Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange, zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen, Grundrissorientierung geplanter schutzbedürftiger Nutzungen oder differenzierte Baugebietsausweisungen unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit.

Für das zu betrachtende Mischgebiet ergeben sich folgende Anforderungen (Angaben in dB(A)):

Anforderung	Tag	Nacht
	MI	MI
DIN 18005	60	50
16. BImSchV	64	54
Zumutbarkeitsschwelle	69	59
VLärmSchR 97	72	62
TA Lärm	60	45

Nach den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung für die Schallimmissionen durch den Gesamtverkehr sind die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag im gesamten Plangebiet überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV sind in wesentlichen Teilen des Plangebietes überschritten. Die Zumutbarkeitsschwelle von 69 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Die Grenzwerte zur Lärmsanierung sind entsprechend eingehalten.

In der Nacht sind die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im gesamten Plangebiet überschritten. Die Zumutbarkeitsschwelle von 59 dB(A) wird nahezu im gesamten Plangebiet überschritten. Die Grenzwerte zur Lärmsanierung sind weitgehend eingehalten.

Zur Konfliktbewältigung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

Maßnahmen an der Quelle:

- Maßgebliche Schallquelle ist die S-Bahn-Strecke. Maßnahmen an der Quelle sind hier im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Lärmschutzwände unmittelbar entlang der S-Bahn-Gleise, müssten eine Höhe entsprechend der Gebäudehöhe besitzen, um auch die obersten Geschosse im Plangebiet ausreichend abzuschirmen. Dies ist aus städteplanerischer Sicht nicht wünschenswert. Die Anordnung von Lärmschutzwänden ist darüber hinaus auch mangels verfügbarer Flächen ausgeschlossen.

Einhalten von Mindestabständen:

- Aufgrund der geringen Bautiefe von ca. 10 m – 20 m würde ein Abrücken von den Bahngleisen praktisch keine Bebauung mehr zulassen. Dies widerspricht dem Grundgedanken des Bebauungsplans, welcher die Nutzbarmachung dieser Fläche als Mischgebiet ermöglichen soll. Auch im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist das Plangebiet zur Bebauung vorgesehen und als 'Wohnbaufläche - Bestand' dargestellt.

Planungsgrundlagen und festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen:

- Schlafräume und Außenwohnbereiche sind nur an den Fassaden zur Lenaustraße zulässig.
- Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind derart auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018 eingehalten werden.
- Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist gemäß VDI 2719 in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen

Im Rahmen der Hochbauplanung können zur Reduzierung des Verkehrslärms folgende passive Maßnahmen geprüft werden:

- Außenwohnbereiche an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (öffnbare) Wintergärten ausgeführt werden. Dachterrassen können mit mindestens 2 m hohen (vogelschlagsicheres Glas) Brüstungen geschützt werden.
- Zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden. Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Haus-

wand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher.

- Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidung an Sturz und Laibung eingesetzt werden. Mit dieser Konstruktion kann bis zu einem durch den Hersteller angegebenen erhöhten Außenpegel auch in Kippstellung die Einhaltung des zulässigen Innenpegels gewährleistet werden. Über die Kippstellung ist eine natürliche Raumbelüftung möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens sind passive Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109 auf Grundlage der maßgeblichen Außenpegel nachzuweisen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung von Wohnraum geschaffen werden, und zwar zu marktüblichen Preisen für Haushalte mit mittleren Einkommen, die sich auf dem aktuellen Wohnungsmarkt nur schwer mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können. Vor dem Hintergrund des in Oberursel (Taunus) dringend benötigten Wohnraumes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 i.V.m. den möglichen passiven Schutzmaßnahmen als angemessen zu beurteilen.

9.4 Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen des Artenschutzes ergeben sich im Wesentlichen aus § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Bewertung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgten als Potenzialabschätzung auf der Basis von Ortsbegehungen am 1. August 2019 und am 28. Dezember 2023.

Es wurde untersucht, ob im Rahmen der Bebauung des Grundstücks besonders oder streng geschützte Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Amphibien oder wirbellose Tiere getötet bzw. ihre Lebens- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden könnten.

Nach den Ergebnissen der Potentialabschätzung ist für Fledermäuse eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder eine Tötung von Individuen momentan auszuschließen. Auch bei den Vögeln ist die Zerstörung von Nistmöglichkeiten im Bereich der wenigen, kleinen Gehölze nicht zu erwarten. Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet können weitgehend ausgeschlossen werden, da hier kaum günstige Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind.

Auch ist nicht zu erwarten, dass die lokale Population der geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke an den Bahngleisen der S-Bahn-Strecke, von der einige Individuen im August 2019 auf dem Parkplatz beobachtet wurden, durch die geplante Bebauung beeinträchtigt wird.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit Realisierung des geplanten Bauvorhabens kein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG entstehen wird.

9.5 Auswirkungen auf die Belange der Umwelt

Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 251 wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt (Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien, Oktober 2019). In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 251 ist folgendes ausgeführt:

„Zusammenfassend kann zur Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter bei Durchführung der Planung folgendes ausgeführt werden:

Die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes zeigt, dass es sich um eine bereits baulich genutzte und teilversiegelte Fläche ohne besondere Biotopstrukturen handelt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind keine besonderen Lebensstätten vorhanden.

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes werden durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter erwartet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht verletzt. Zwar ist durch die Nachverdichtung mit einem Verlust an Lebensräumen zu rechnen, jedoch findet die Bebauung innerhalb des Siedlungsgefüges statt. Zur Eingriffsminimierung werden eine Dachbegrünung sowie die Erhaltung von größeren Einzelbäumen festgesetzt. Zudem werden passive Schallschutzmaßnahmen bei der Bauausführung berücksichtigt. Insgesamt sind durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen, innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges, für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.

Gesonderte Maßnahmen zum Ausgleich sowie Überwachungsmaßnahmen sind - über die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinaus - auf Grund fehlender nachteiliger Auswirkungen der Planung nicht erforderlich.“

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 268 verändert sich städtebaulich im Vergleich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 nur die zu realisierende GFZ (siehe Ziffer 9.1). Vor diesem Hintergrund sind keine über die zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 251 hinausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes wurden erneut überprüft (siehe Ziffer 9.4).

Oberursel/Taunus, den

Antje Runge
Bürgermeisterin