



Bebauungsplan 271

„Verlängerung Nassauer Straße“

Gemarkung Oberursel Flur 3, 5, 31

Begründung

Vorentwurf

Stand: Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1	Lage des Plangebietes	3
1.2	Ausgangssituation	4
1.3	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
1.4	Baustruktur	4
1.5	Verkehrsführung	4
1.6	Ver- und Entsorgung	6
1.7	Grün- und Freiflächenstruktur	7
1.8	Gelände	8
1.9	Wasser	9
	Wasserschutzgebiet	9
	Überschwemmungsgebiet	9
	Starkregen	9
1.10	Immissionen	10
1.11	Verkehrsuntersuchung 2023	10
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	12
2.1	Rechtsgrundlagen	12
2.2	Durchführung des Verfahrens	12
2.3	Übergeordnete Planungen	13
2.4	Bestehende Bebauungspläne	14
2.5	Festgestelltes Überschwemmungsgebiet	16
2.6	überörtliche Fahrradrouen (RegFNP) und Radschnellweg FRM5	16
2.7	Angrenzende Bebauungspläne	17
3	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	18
4	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES, BEGRÜNDUNG	19
4.1	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
4.2	Flächen für Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
5	HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	19
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
6.1	Umwelt	19
6.2	Immissionen	19
6.3	Flächenbilanz	20
7	BODENORDNUNG	20

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,4 Hektar in der Gemarkung Oberursel umfasst Teilflächen der Fluren 3, 5 und 31.

Das Plangebiet liegt nördlich des Bahnhofs Oberursel und südwestlich davon. Das Gebiet befindet sich nahe der Innenstadt und im Außenbereich. Es umfasst die Nassauer Straße (K772) ab der Feldbergstraße nach Südwesten in der Verlängerung bis zur Weingärtenumgehung (L3015).

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

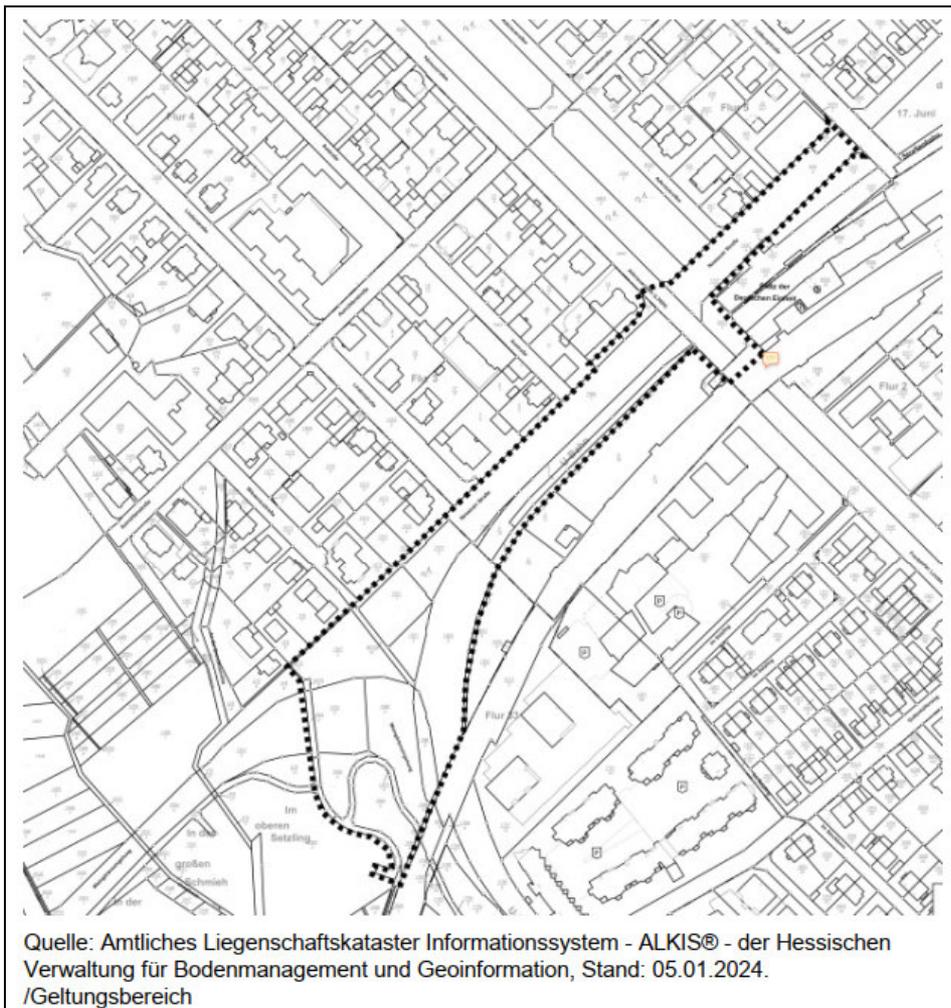
Im Nordwesten: nordwestliche Grenze Gemarkung Oberursel, Flur 5, Flurstücke 541/2 543/4, Flur 3, Flurstücke 14/1, 13/1, 7990/1, Flur 31, Flurstück 1573/1

Im Nordosten: nordöstliche Grenze Gemarkung Oberursel, Flur 5, Flurstücke 541/2, 543/4

Im Südosten: südöstliche Grenzen der Flurstücke Gemarkung Oberursel, Flur 31, Flurstücke 1594/4, 1504/5, 1588/5, 1583/4, Flur 3, Flurstücke 6/7, Flur 5, 8002, 8003/8, 543/4

Im Südwesten: südwestliche Grenze der Flurstücke Gemarkung Oberursel Flur 31, Flurstücke 1501/3, 1503/4

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 271

1.2 Ausgangssituation

Die Stadt Oberursel hatte in den 1990er Jahren den Bebauungsplan 164B aufgestellt, mit dem Ziel die Weingärtenumgehung an einen Tunnel unterhalb der Nassauer Straße anzubinden. Der Plan wurde aus technischen und Kostengründen nicht umgesetzt. Nun wird die Anbindung der Umgehung an die bestehende Nassauer Straße angestrebt.

Der Bebauungsplan Nr. 271 bereitet die planungsrechtlichen Voraussetzungen in Bezug auf den Zugriff der Stadt Oberursel auf entsprechende Flächen, den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie ggfs. Maßnahmen zur Eindämmung von Lärmbelastungen durch Lärmschutzwälle, Lärmwände und Maßnahmen an Gebäuden vor.

1.3 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlängerung der Nassauer Straße und damit die Anbindung an die Weingärtenumgehung zu schaffen. Die Fuß- und Radwegverbindung wird unabhängig, also nicht straßenbegleitend geführt.

Das Plangebiet umfasst die Flächen, die für die Anbindung der Nassauer Straße an die Weingärtenumgehung notwendig sind. Nicht erfasst von dem Geltungsbereich Nr. 271 sind weitere erforderliche Änderungen an umliegenden Verkehrsknoten und Signalanlagen. Auch Maßnahmen zum Immissionsschutz, die noch untersucht werden, gehen ggfs. über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus.

1.4 Baustruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs ist keine Bebauung geplant (im Sinne der Hessischen Bauordnung bzw. der Baunutzungsverordnung), abgesehen von Verkehrsbauwerken wie zum Beispiel Lärmschutzmaßnahmen wie Wälle oder Lärmwände, Stützbauwerke und wasserwirtschaftlichen Bauwerken.

Entlang des Plangebietes befinden sich Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) und Besondere Wohngebiete (gem. § 4a BauNVO). Die betreffenden Bebauungspläne der angrenzenden Gebiete sind hier in der Begründung beschrieben.

1.5 Verkehrsführung

Bahnverkehr: Südlich des Plangebietes liegt die S- und RB Strecke (Frankfurt - Friedrichsdorf, Deutsche Bahn, Frankfurt-Brandobberndorf HLB), und die U-Bahnstrecke (Frankfurt - Oberursel Hohemark, Verkehrsgesellschaft Frankfurt VGF). Planfestgestellt und derzeit in Umsetzung ist die Regionaltangente West im Streckenbereich der S-Bahn. Die beiden Schienenwege kreuzen sich unmittelbar südlich des Geltungsbereichs als U-Bahnunterführung und S-Bahnüberführung über die Weingärtenumgehung und die U-Bahnstrecke.

Motorisierter Individualverkehr (MIV): Die Nassauer Straße bindet nach Nordosten an die Autobahn A661 an. Nach Nordwesten stellt die Nassauer Straße die Verbindungen in die Innenstadt und die nördlichen Teile der Stadt dar. Südöstlich der Gleise ist der Stadtteil Bommersheim über die Frankfurter Landstraße mit einem unbeschränkten Bahnübergang (U-Bahn) sowie einem beschränkten Bahnübergang (S-Bahn) verbunden. Rund 500 Meter weiter nordöstlich besteht der Anschluss an die Nassauer Straße über die Homburger Landstraße als Unterführung unter den S-Bahngleisen.

Fußgänger: Im Verlauf der Nassauer Straße sind im Bestand von Nordosten bis zur Adenauerallee beidseitig Gehwege vorhanden. Nach Südosten mündet der südliche Gehweg in eine „Kastanienallee“ mit wassergebundener Decke, der nördliche Gehweg wird bis zur Lindenstraße geführt. Ab der Lindenstraße befindet sich ein Rad-Gehweg, der im weiteren Verlauf über eine Brücke über die Weingärtenumgehung auf der südlichen bzw. westlichen Seite der Weingärtenumgehung/ Gablonzer Straße und in Richtung Stierstadt straßenunabhängig geführt ist.

Dem Radverkehr stehen im Bestand innerhalb des Geltungsbereichs keine eigenen Verkehrsanlagen zur Verfügung.

Die verkehrstechnische Ausführung bzw. Straßenplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Verkehrsplanung schaffen. Die Straßenplanung sieht im Wesentlichen die Anbindung der Nassauer Straße an die Weingärtenumgebung als Umfahrung der straßengleichen S-Bahn-Kreuzung und die straßenunabhängige Fuß- und Radverkehrsführung vor. Diese Planung sieht in diesem Zuge die Schließung der Gleisquerung für den MIV Richtung Frankfurter Landstraße vor.

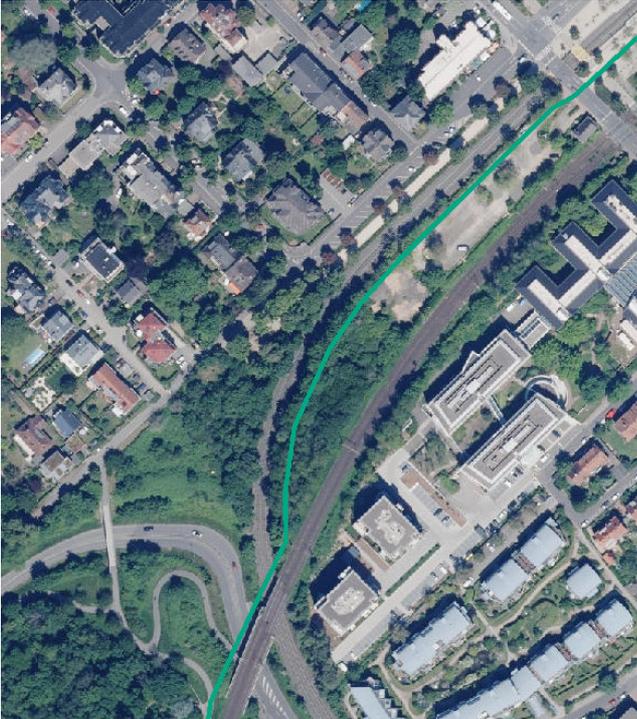


Vorplanungsskizze Verlängerung Nassauer Straße Straßenplanung 2019, Schüller-Plan, Frankfurt

Die Trasse des Radschnellwegs FRM5 liegt im Süden des Plangebietes nördlich entlang der S-Bahnbrücke. Nach Fertigstellung der Machbarkeitsstudie zum Radschnellweg FRM5 im November 2020 hat der Regionalverband, zusammen mit den beteiligten Kommunen, die Strukturen für die zukünftige Zusammenarbeit entwickelt. Die Machbarkeitsstudie und der Trassenverlauf sind auf den Seiten des Regionalverbands FrankfurtRheinMain dargestellt: <https://www.region-frankfurt.de/radschnellwege>.

Die Stadt Oberursel hat mit Beschluss vom 11.05.2023 der Verwaltungsvereinbarung zu Planung und Bau zugestimmt. Die Verwaltungsvereinbarung zu Planung und Bau wurde am 11. Juli 2023 von der Stadt Oberursel unterzeichnet.

Der Anschluss des Radschnellweges nach Osten (Gleisdreieck, Bebauungsplan Nr. 252 „Nassauer Straße 1“) ist durch ein Wegerecht gesichert.



Ausschnitt aus Geoportal / Regiomap Regionalverband, Befliegung durch HLBG, Trasse FRM5 (hier hellgrün)

1.6 Ver- und Entsorgung

Für den westlichen Teil der Planung zwischen Nassauer Straße und Weingärtenumgebung ist keine Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung vorhanden (Beleuchtung, Entwässerung).

1.7 Grün- und Freiflächenstruktur

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich im Bestand bereits als Verkehrsfläche genutzt.



parallel zur Nassauer Straße nach Osten,
November 2024

Parallel zum südwestl. Teil der Nassauer Straße bis hin zur Adenauerallee verläuft eine Kastanienallee mit zum Teil sehr alten Bäumen. Sie bildet ein „grünes Dach“ für den darunter verlaufenden Gehweg, der aus einer wassergebundenen Decke besteht. Die parkähnliche Allee mit ca. 24 Bäumen zwischen Adenauerallee und Lindenstraße stellt eine wesentliche Grünstruktur in diesem Bereich dar. Die Bäume entlang der U-Bahngleise werden mit der Umsetzung der Planung nicht zu erhalten sein. Die nordwestliche Reihe der Bäume wird im Laufe der Planungen festgelegt, ob Bäume erhalten werden können.

Foto Stadt Oberursel: parkähnliche Allee



November 2024

Im westlichen Bereich liegt das Plangebiet im Außenbereich. Hier werden durch die Planung die teilweise Rodung und Versiegelung der künftigen Verkehrsflächen vorbereitet.

Auf die Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung und die strategische Umweltprüfung wird verwiesen.

Für Baumfällungen und die Versiegelung von Flächen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Zum Zeitpunkt des Vorentwurfs ist der Bedarf an Ausgleichsflächen noch nicht festgestellt.

Foto Stadt Oberursel, Fußgängerbrücke Rtg. ostsüdost,

1.8 Gelände

Das vorhandene Gelände fällt von der westlichen Nassauer Straße bis zur Weingärtenumgebung von 189.24 üNN auf ca. 180.38 üNN um ca. 9 Höhenmeter auf einer Länge von ca. 130 Meter.



Foto Stadt Oberursel: Fußgängerbrücke Rtg. Südost, November 2024

Der Höhenunterschied soll überwunden werden indem die Nassauer Straße ab dem Knoten Adenauer-Allee höhengleich mit der U-Bahn abgesenkt wird. Hierfür sind umfangreiche Um- und Ausbauten an Stützbauwerken erforderlich.

Der nördliche Teil der Nassauer Straße, der die nördlichen Grundstücke erschließt, bleibt niveaugleich mit dem Bestand.

1.9 Wasser

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Schutzzone III A des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID 434-034) für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen Riedwiese und Oberursel. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Die Verordnung wurde am 23.09.1988 im Staatsanzeiger für das Land Hessen (Nr. 1988/43 Seite 2342) veröffentlicht.

In der Zone III A sind verboten (Auszug aus der Verordnung):

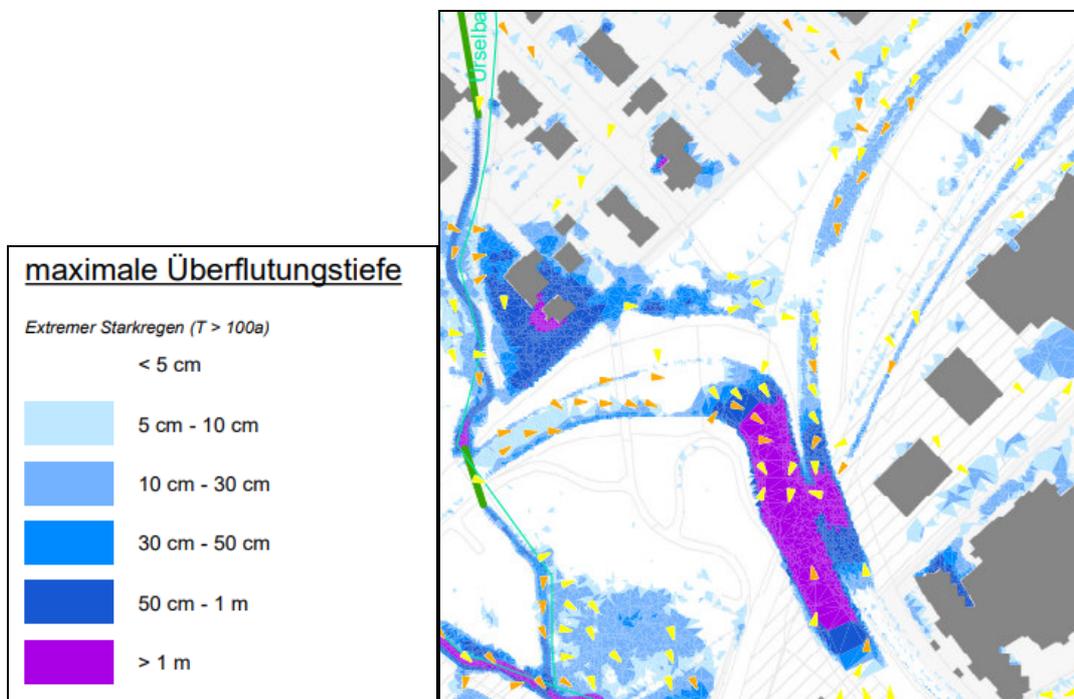
- i) das Verwenden von wassergefährdenden auswasch – oder auslaufbaren Materialien zum Straßen-, Wege und Wasserbau (z.B. Teer, manche Bitumina und Schlacken)
- r) Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.

Überschwemmungsgebiet

Bereiche in der Troglage der Weingärtenumgebung, der Gleisbereich der U-Bahn sowie Teile der Nassauer Straße liegen im festgestellten Überschwemmungsgebiet. Durch die Planung wird das Überschwemmungsgebiet nicht verkleinert, jedoch werden innerhalb des Überschwemmungsgebietes Flächen durch die neue Straße versiegelt. (Siehe „planungsrechtliche Situation“)

Starkregen

In den Starkregengefahrenkarten aus dem Klimaanpassungskonzept der Stadt Oberursel (Taunus), Plan P4.5 sind Überflutungstiefen dargestellt. Aus dem Modell ist die Fließrichtung des Oberflächenwassers im Bestand zu erkennen.



Quelle: <https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/oekologie-umwelt/klimawandel/klimaanpassung/individueller-hochwasserschutz/>

Karte: aquadrat ingenieure GmbH, Griesheim 2023

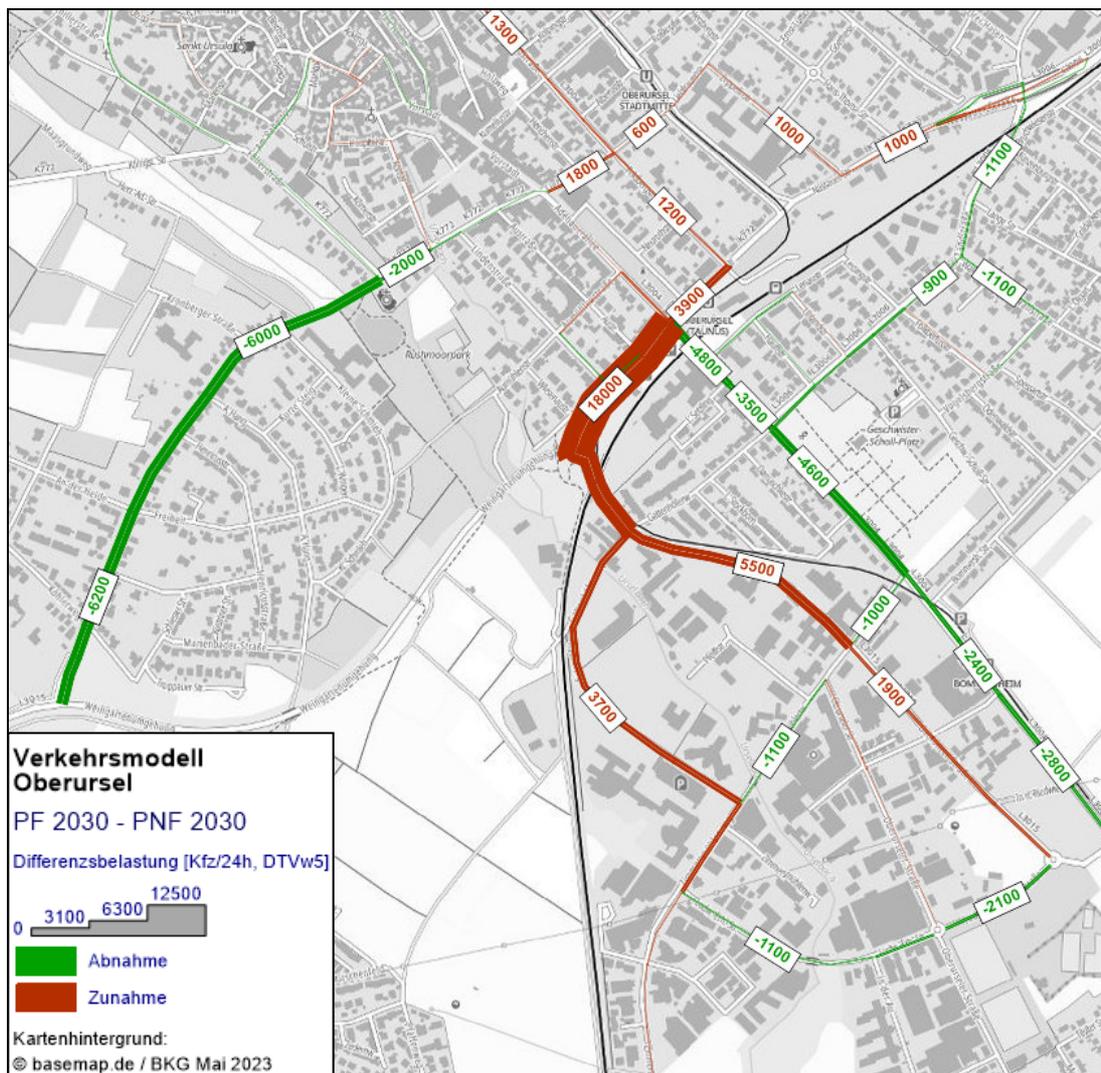
1.10 Immissionen

Die umliegenden Nutzungen sind bereits durch Straßenverkehr, und durch die beiden Bahnstrecken vorbelastet. Die bestehenden Bebauungspläne für diese angrenzenden Gebiete sehen Lärmschutzmaßnahmen vor. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu Veränderungen der Verkehrsströme und entsprechenden Emissionen durch Straßenverkehr kommen. Die Untersuchungen zu Lärm sind dem Lärmgutachten zu entnehmen.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden Lärmschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmgutachten konkretisiert in Form von Lärmschutzwällen, Lärmschutzwänden und ggfs. Lärmsanierungen an Gebäuden.

1.11 Verkehrsuntersuchung 2023

Zentrums für integrierte Verkehrssysteme, Darmstadt 2023, Auszug



Quelle: eigene Darstellung auf Basis Verkehrsmoell Durchstich Nassauer Str., Kartenhintergrund: © basemap.de / BKG Mai 2023

Quelle: Verkehrsuntersuchung Auszug, Zentrum für integrierte Verkehrssysteme (ZIV), Darmstadt 2023
Karte: Querschnittsbezogene Differenzbelastung Modell Oberursel Durchstich Nassauer Str. Planfall 2030 – Prognosenullfall 2018 [Kfz/24h, DTVw5]

Verkehrsuntersuchung, Fazit Seite 27, Zentrum für integrierte Verkehrssysteme, Darmstadt 2023

„Nach Sichtung und Verarbeitung der notwendigen Eingangsdaten wurde das Verkehrsmoell Oberursel bedarfsgerecht verfeinert und kalibriert. Unter Berücksichtigung der aktuellen Verkehrsuntersuchung der Frankfurter Landstraße wurde die Verkehrsprognose 2030 für den Kfz-

Verkehr berechnet. Der Durchstich Nassauer Straße wurde in Verbindung mit weiteren Maßnahmen als Planfall modelliert und ausgewertet.

Folgende Erkenntnisse konnten mit der Verkehrsuntersuchung des Durchstichs Nassauer Straße erzielt werden:

- *Es wird eine hohe Kfz-Verkehrsbelastung auf dem neuen Streckenabschnitt prognostiziert (im Querschnitt rd. 18.000 Kfz / durchschnittlichen Werktag). Dies deutet auf eine hohe Attraktivität der neuen Verbindung sowie auf erwartete Einschränkungen im Vergleichsfall ohne Umsetzung der Maßnahme hin. Sofern die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen gegeben ist, kann durch den Durchstich grundsätzlich eine Optimierung der Verkehrsabläufe im Stadtgebiet hergestellt werden (gilt für den Kfz-Verkehr).*
- *Im Umfeld der Maßnahme sind teilweise deutliche Zunahmen der Verkehrsbelastungen zu erwarten. Gleichwohl gibt es auch einige Streckenabschnitte, die spürbar entlastet werden. Diese Effekte sind insbesondere durch die Verlagerung von Verkehrsströmen zu erklären.*
- *Für einzelne Knotenpunkte ist eine starke Verkehrszunahme zu verzeichnen. Es wird davon ausgegangen, dass zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, um einen leistungsfähigen Verkehrsablauf zu gewährleisten.*
- *Der Durchstich Nassauer Straße wird an einem durchschnittlichen Werktag zu rd. 90 % im Quell- / Ziel- und Binnenverkehr genutzt. Rd. 10% der Fahrzeuge sind dem Durchgangsverkehr zuzuordnen. Ein Teil dieses Durchgangsverkehrs würde ohne die Realisierung des Durchstichs ebenfalls durch Oberursel fahren, jedoch konnte im Verkehrsmodell nachgewiesen werden, dass die Maßnahme den Durchgangsverkehr zusätzlich erhöht.*
- *Durch Auswertung der prognostizierten Reisezeiten können bei Umsetzung der Maßnahme insgesamt Reisezeitgewinne erzielt werden. Auf einzelnen Verbindungen kann ein Umstieg des Verkehrsmittels auf Pkw attraktiv werden. Ein flächendeckender und nachhaltiger Anstieg der Pkw-Nutzung auf Kosten des ÖPNV und Radverkehrs ist durch den Durchstich der Nassauer Straße aber nicht zu erwarten.*
- *Im unmittelbaren Wirkungsbereich der Maßnahme wird die Verkehrsleistung trotz der tendenziell reduzierten Umwege eher steigen. Dies ist insbesondere auf den zusätzlichen Durchgangsverkehr sowie den Bündelungseffekt durch die gestiegene Attraktivität im Bereich der Nassauer Straße zurückzuführen. Mit einem Anstieg der Verkehrsbelastungen gehen üblicherweise auch Defizite bei Lärm, Luftqualität und Sicherheit einher.*

Die Ergebnisse beziehen sich auf den Kfz-Verkehr. Gemessen am verkehrlichen Leitbild der Stadt Oberursel kann die Umsetzung der Maßnahmen zum aktuellen Untersuchungsstand nicht empfohlen werden. Für detailliertere Aussagen sind weiterführende Untersuchungen unter Berücksichtigung von Begleitmaßnahmen, von Konzepten für den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie der zu erwartenden Aufwände und Kosten erforderlich.“

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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)
- **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)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **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. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 03. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **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)
- **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)
- **Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG)** vom 8. März 2011 (GVBl. I S.153), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- **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)

2.2 Durchführung des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 271 „Verlängerung Nassauer Straße“ soll im Regelverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.01.2025 bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde den Gremien zum Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird für März 2025 angestrebt, die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplanes ist für Herbst 2025 geplant und der Satzungsbeschluss wird für Anfang des Jahres 2026 angestrebt.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 164 A vom 19.06.1993 und 164 B vom 13.09.1997 mit der Festsetzung „Verkehrsfläche“ zum Teil in Tunnellage. Der Bebauungsplan Nr. 271 ersetzt nach Inkrafttreten innerhalb seines Geltungsbereichs die o.g. Bebauungspläne mit allen Festsetzungen.

2.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain (RegFNP) stellt die geplante Verlängerung der Nassauer Straße als „Straßenverkehrsfläche in Planung“, bzw. die Weingärtenumgehung sowie die Nassauer Straße als „Straßenverkehrsfläche Bestand“ dar. Die Böschungsbereiche im Südwesten des Geltungsbereichs sind als Grünflächen dargestellt. Im nordwestlichen Bereich ist die übergeordnete Radverbindung mit Anbindung an die Nassauer Straße dargestellt. Im Südosten ist die Trasse „Radschnellverbindung in Planung“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

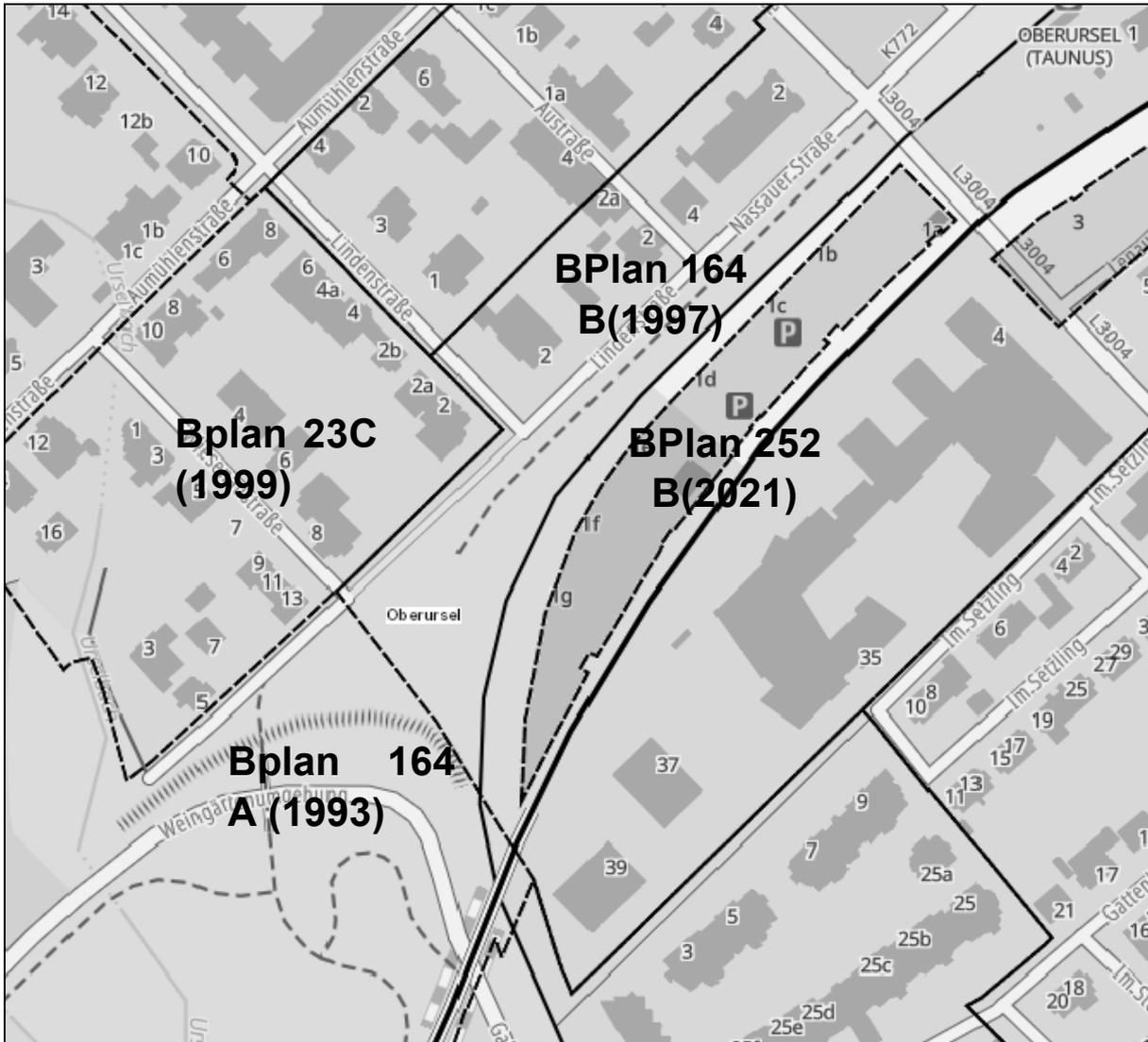
Der Regionale Flächennutzungsplan mit Legende ist einzusehen auf den Internetseiten des Regionalverbandes FrankfurtRhein Main im Geoportal: <https://www.region-frankfurt.de/Services/Geoportal/> in der RegioMap.

Teile des Gebietes sind dargestellt als:



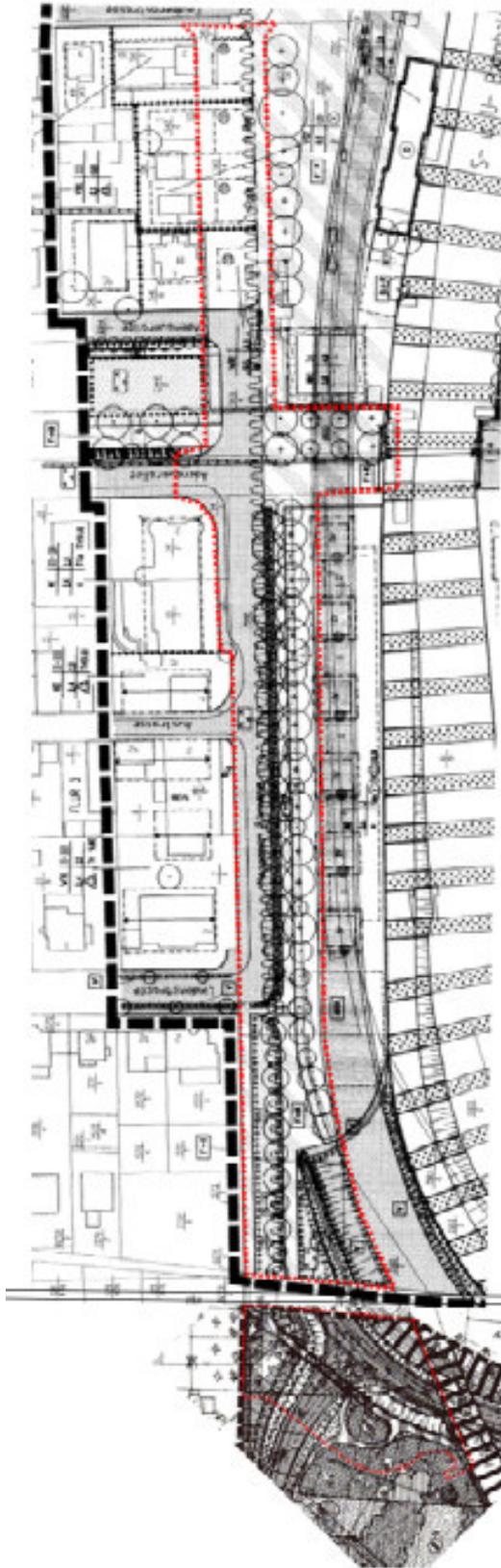
- Vorranggebiet Hochwasserschutz
- Vorranggebiet Natur- und Landschaft
- Grundwasserschutzgebiet
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktionen
- Ökologisch bedeutsames Grünland
- Überörtliche Fahrradrouen
- Straßenverkehrsfläche Bestand
- Straßenverkehrsfläche geplant
- Schienenverkehrsstrecke Bestand

2.4 Bestehende Bebauungspläne



Übersicht Bebauungspläne

Das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 271 liegt zum Teil im Geltungsbereich des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 164 A vom 19.06.1993 und 164 B vom 13.09.1997 mit der Festsetzung „Verkehrsfläche“ zum Teil in Tunnellage.

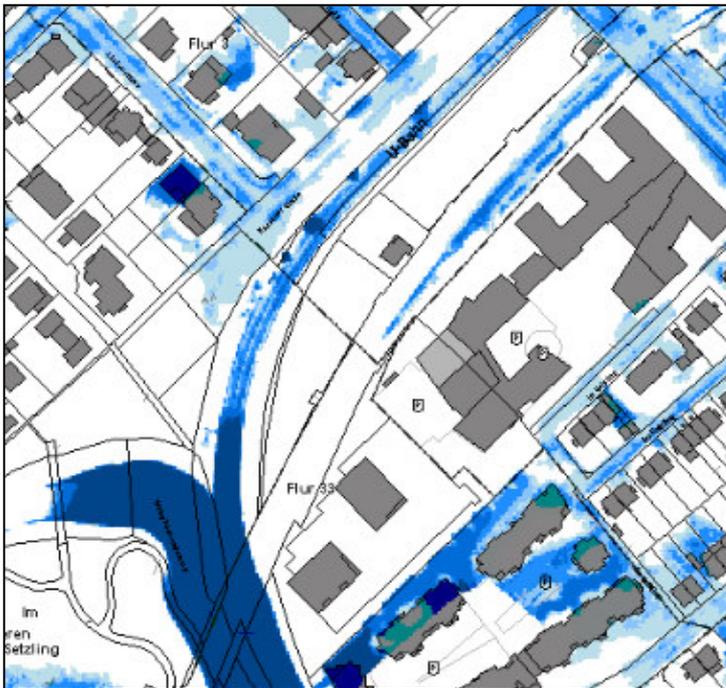


Bebauungsplan Nr. 164 B
(Ausschnitt ohne Maßstab, nicht genordet)
Rot gestrichelt: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 271

Bebauungsplan Nr. 164 A
(Ausschnitt ohne Maßstab, nicht genordet)
Rot gestrichelt: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 271

Bebauungspläne Nr. 164 A und B mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 271 (rot umrandet)

2.5 Festgestelltes Überschwemmungsgebiet



Im Planungsgebiet liegen durch das Regierungspräsidium Darmstadt festgestellte Überschwemmungsgebiete.

Bauliche Anlagen der Verkehrsinfrastruktur im festgestellten Überschwemmungsgebiet dürfen gem. § 78 Abs. 7 Wasserhaushaltsgesetz (HWG) nur hochwasserangepasst errichtet oder erweitert werden.

2.6 Überörtliche Fahrradroutes (RegFNP) und Radschnellweg FRM5



Die Überörtlichen Radroutes im Gebiet des Regionalverbandes sind Bestandteil des Regionalen Flächennutzungsplans.

Die Radschnellverbindung Frankfurt-Vordertaunus (FRM5) ist Teil der Mobilitätsstrategie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Überörtliche Fahrradroutes (RegFNP)	FRM5: Frankfurt - Vordertaunus
Überörtliche Fahrradroutes (RegFNP)	— Radschnellweg, Bestand
—	— Radschnellweg, geplant

2.7 Angrenzende Bebauungspläne

Der oben beschriebene Bebauungsplan 164 B von 1997 setzt das an den Geltungsbereich Nr. 271 im Nordwesten angrenzende Gebiet als Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO fest.

Bebauungsplan Nr. 23 C Teil A von 1999

Der Bebauungsplan Nr. 23 C Teil A zwischen Nassauer Str., Aumühlenstr., Lindenstr. und in der großen Schmieh liegt nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 271 und südwestlich der Lindenstraße. Das Gebiet ist als Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Weiter sind in den Textlichen Festsetzungen Vorkehrungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

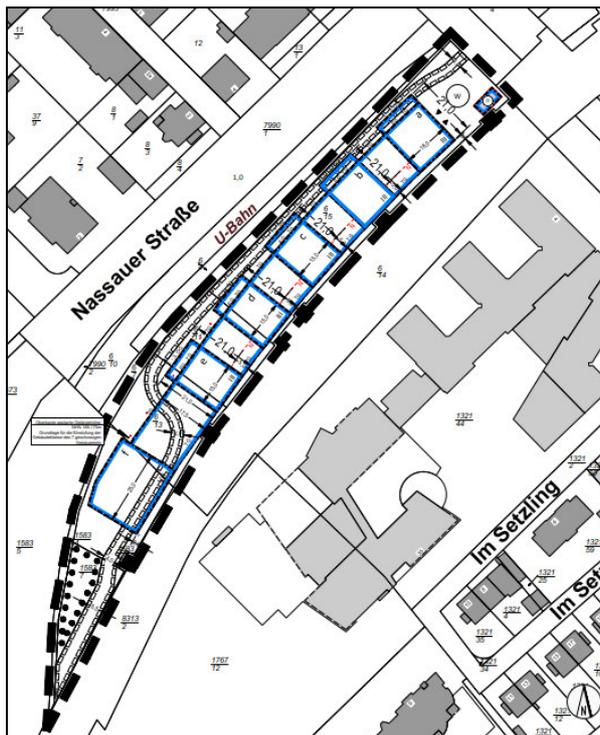
Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zwischen Aumühlenstraße und verlängerter Nassauer Straße sowie an der Oberhöchstader Straße sind bei Neu- und Umbauten gem. § 9 (1) 24 BauGB i.V. mit § 50 BImSchG erhöhte Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen (z.B. Lärmschutz) vorzusehen.

Die Schutzvorkehrungen sind durch entsprechende Grundrißgestaltungen sowie Konstruktion der Gebäude zu gewährleisten (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau). Grundlage der Maßnahmen sind die in der DIN 18005 festgelegten Werte.

Bebauungsplan Nr. 252 von 2021 ("Nassauer Straße 1" Gleisdreieck)

Der Bebauungsplan Nr. 252 liegt in dem Gleisdreieck zwischen U-Bahn und S-Bahngleisen. Das Gebiet sieht als bauliche Nutzung Wohngebäude mit Einheiten zu freiberuflichen und nicht störenden gewerblichen Zwecken vor gem. § 9 Abs. 1 BauGB.



Geh- und Fahrrecht (Radweg) zu Gunsten der Allgemeinheit (§9 (1) 21 BauGB)

Weiter sind im Bebauungsplan 252 in den Textlichen Festsetzungen Vorkehrungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

**8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Verkehrslärm [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]**

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Lärmpegelbereiche, die gemäß der nachfolgenden Tabelle der DIN 4109-1:2018-01 einander zugeordnet sind (DIN 4109, Schallschutz im Hochbau kann im Geschäftsbereich Stadtentwicklung eingesehen werden).

	1	2
	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
		L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

^a: für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Auszug aus Bebauungsplan Nr. 252

3 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Verfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlängerung der Nassauer Straße und damit die Anbindung an die Weingartenumgehung zu schaffen.

Die Fuß- und Radwegverbindung wird unabhängig, also nicht straßenbegleitend geführt.

Der Streckenzug Nassauer Straße zwischen Adenauer Straße und Feldbergstraße soll für alle Verkehrsarten planerisch überarbeitet und der neuen Situation angepasst werden.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Begründung

4.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die konkrete Gestaltung des Straßenraums kann nur im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten festgesetzt werden.

Die Nassauer Straße und die Verlängerung bis zur Weingärtenumgehung und die bestehende Weingärtenumgehung wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die bestehenden Rad-Fußwege im westlichen Plangebiet werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Verbindung zwischen Rad-Fußweg entlang der S-Bahnstrecke bis zum Anschluss an den in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 252 von 2021 ("Nassauer Straße 1" Gleisdreieck), im Bereich der mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten als Radschnellweg festgesetzten Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Flächen liegen parallel zur S-Bahnbrücke auf eben diesem Niveau.

4.2 Flächen für Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

im Sinne des Bundes –Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplanvorentwurf sind Flächen für Lärmschutzwall und Lärmschutzwand nicht festgelegt, da die Lärmberechnungen zum Zeitpunkt des Vorentwurfs noch nicht vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind in Form von Lärmschutzwänden, Lärmschutzwällen bzw. durch Maßnahmen an Gebäuden (Schutz des Außenwohnbereichs, Fenster), soweit die Lärmwerte die Richtwerte überschreiten

Weitere Informationen sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

5 Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Die Hinweise zu Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone IIIA und zum festgestellten Überschwemmungsgebiet werden im Bebauungsplan im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) ergänzt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt

Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt. Auf die Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zum Vorentwurf (Stand Januar/Februar 2025) wird verwiesen.

Der Begründung zum Vorentwurf liegt eine Konfliktanalyse auf Ebene des Flächennutzungsplanes zu Grunde. Diese dient als Grundlage für die Inhalte der strategischen Umweltprüfung und dem daraus resultierenden noch zu erarbeitenden Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind nach dieser ersten Konfliktanalyse insgesamt sehr erheblich.

6.2 Immissionen

Es wird auf die Schalltechnische Untersuchung verwiesen.

6.3 Flächenbilanz

Straßenverkehrsfläche	ca. 11.000 m ²
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 1.000 m ²
Grünfläche	ca. 9.000 m ²
Flächen für Bahnanlagen	ca. 3.000 m ²
Summe	ca. 24.000 m²

7 Bodenordnung

Aufgrund der Flächenbedarfe für den Straßenneubau zwischen Nassauer Straße und Weingärtenumgehung entlang der Flächen der U-Bahn muss in diesem Bereich von einer Neuordnung der Grundstücksflächen für die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgegangen werden.

Oberursel (Taunus), Januar 2025

Antje Runge

Bürgermeisterin