

Stadt Oberursel (Taunus)

Stadtplanung

Aktenzeichen: 61-611 254

BESCHLUSS-VORLAGE

Wahlzeit 2021-2026

Datum

Vorlagennummer . (ggf. Nachtragsvermerk)

12.08.2024	VL-137/2024
------------	-------------

Beratungsfolge

Termin

TO

TOP

Bemerkungen

Magistrat	02.09.2024	II	11	
Ausländerbeirat	09.09.2024			zur Information
Bau-, Umwelt- und Klimaschutzausschuss	11.09.2024			
Ortsbeirat Bommersheim	18.09.2024			
Stadtverordnetenversammlung	26.09.2024			vertagt
Stadtverordnetenversammlung	19.11.2024			Vertagt
Stadtverordnetenversammlung	28.11.2024			

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

1. Entscheidung über Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Behörden an der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
2. Beschluss über den Bebauungsplanentwurf
3. Veröffentlichung im Internet und Durchführung der Offenlage

Beschlussvorschlag:

Der Stadtverordnetenversammlung wird vorgeschlagen, wie folgt zu beschließen:

1. Die Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Datum vom 22.07.2024 sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Datum vom 03.07.2024 werden beschlossen. (Anlage 1 bis 3)
2. Bebauungsplanentwurf:
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ in der Fassung vom 23.07.2024 einschließlich Planfassung, Textfestsetzungen und Begründung mit Umweltbericht und Anlagen wird beschlossen. (Anlage 4 bis 8)
3. Durchführung des Verfahrens:
Der Magistrat wird beauftragt das erforderliche Planverfahren durchzuführen. Auf der Grundlage der Anlage sind die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung erfolgen für die Dauer von einem Monat, mindestens jedoch 30 Tage. Das Beteiligungsverfahren wird gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Der Ausländerbeirat ist zu informieren.

Der Ortsbeirat Bommersheim ist zu beteiligen.

Sachbericht:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ mit einer Größe von 1,8 ha befindet sich im Bereich zwischen der Bommersheimer Straße und der Wallstraße im Stadtteil Bommersheim von Oberursel (Taunus).

Für das Plangebiet wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 BauGB (Aufstellungsbeschluss) beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Bestehendes Planungsrecht:

Für das Plangebiet der noch größtenteils unbebauten Fläche besteht der Bebauungsplan 3 2. Änderung von 1991, der für die Fläche Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke vorsieht.

Planungsziele:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in der Eckzone zwischen Bommersheimer Straße und Wallstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit u.a. preisgebundenen Wohnungen zu schaffen. Gemäß des Beschlusses ist das Gesamtareal in zwei Bauabschnitten zu realisieren

Stand des Planverfahrens:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden im Jahr 2020 wurde aufgrund verschiedener Anregungen das städtebauliche Konzept überarbeitet.

Das geänderte Baukonzept wurde den Gremien vorgestellt und am 28.09.2023 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Planungsinhalte:

Das Gebiet wird durch eine Erschließungsschleife erschlossen, die an die Mutter-Teresa-Straße und an die Wallstraße anbindet. Der Bebauungsplan setzt im zentralen Bereich (Gebiet 1 und 3) maximal drei Vollgeschossen und Dachgeschoss fest sowie zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhäuser in den Gebieten 2 und 4. Je nach Wohnungsgrößen können ca. 130 Wohnungen realisiert werden.

Die Dachform ist als Flachdach festgesetzt mit Vorgaben für die Dachbegrünung.

Tiefgaragen sind innerhalb der Baufenster zulässig und im Gebiet 3 auf der Fläche, die als „TGA“ ausgewiesen ist unter Einhaltung der Ausnutzungskennziffern und mit einer Begrünung auf der Tiefgaragendecke (min. 60 cm Substrat). Für oberirdische Stellplätze sind Flächen vorgesehen. Eine Fläche im Bereich des Abzweigs der geplanten Mutter-Teresa-Straße ist einem Kinderspielplatz vorbehalten.

In den Gebieten 1 und 3 sowie Gebiet 4 ist festgesetzt, dass nur Wohngebäude gebaut werden dürfen, bei denen mindestens 30 % der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Im Süden des Plangebietes wird der bestehende landwirtschaftliche Weg in den Außenbereich aufgegriffen und integriert. Dieser dient auch weiterhin u.a. landwirtschaftlichen Nutzungen und sichert die Möglichkeit für die Feuerwehr von Süden her das Gebiet anzufahren. Ein Fußweg ist im Südosten festgesetzt.

Die Planung enthält umfangreiche Festsetzungen zu Bepflanzungen. Aus Artenschutzgründen sind dem Bebauungsplan weitere Flächen als Teilplan zugeordnet, die als Ersatzflächen für das Rebhuhn herzurichten sind und als Ausgleichsfläche für die Eingriffe im Plangebiet gelten. Naturschutzrechtliche und Artenschutzrechtliche Anforderungen werden durch Festsetzungen im Plangebiet und weitere Maßnahmen auf externen Flächen bewältigt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) auch in Bezug auf die Siedlungsdichte an S-Bahnhaltepunkten (hier: 54 Wohneinheiten pro Hektar). Der Bebauungsplan mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist aus dem RegFNP mit der Vorgabe „Wohnbaufläche geplant“ entwickelt. Es bedarf daher keiner Änderung des RegFNP.

Die Gutachten wurden zum Teil ergänzt. Im Verkehrsgutachten wurden Neubauwohnungen in Bestandsgebieten berücksichtigt.

Das Artenschutzgutachten beruht auf Begehungen im Jahr 2024.

Weiteres Verfahren:

Der jetzt vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes wird, den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vorausgesetzt, für die Offenlage bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wird über eine Bekanntmachung informiert, dass die Planung einzusehen ist und Anregungen vorgetragen werden können.

Der Satzungsbeschluss wird für das I. Quartal 2025 angestrebt.

Erst nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kann das Umlegungsverfahren abgeschlossen werden, frühestens im II. Quartal 2025.

Die Artenschutzmaßnahmen müssen vor der Umsetzung des Bebauungsplans abgeschlossen sein.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes beginnt mit dem Bau der Erschließungsanlagen.

Für das Bestandssicherungskonzept für das Rebhuhn ist die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen voraussichtlich im I. Quartal 2026 möglich.

Gemäß des Beschlusses ist das Gesamtareal in zwei Bauabschnitten zu realisieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren einschließlich der erforderlichen Gutachten trägt die Stadt Oberursel (Taunus). Entsprechende Mittel stehen in diesem Jahr zur Verfügung (Produktsachkonto 090100.61210000 – Planungs- und Gutachterkosten).

Auswirkungen auf die Familienfreundlichkeit:

Der Bebauungsplan schafft mit den neuen Flächen für Einzelhäuser und Geschosswohnungen ein attraktives Angebot für junge Familien.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die umwelt- und klimarelevanten Auswirkungen werden in der Begründung des Bebauungsplans detailliert beschrieben. Der Bebauungsplanentwurf sieht zeitgemäße Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung vor, die sich in den entsprechenden Festsetzungen widerspiegeln.

Daniel Bauer

Geschäftsbereichsleiter

Anlagen:

Anlage 01: Abwägung Teil I (Behörden) vom 03.07.2024

Anlage 02: Abwägung Teil II (Öffentlichkeit) S. 1-100 vom 22.07.2024

Anlage 03: Abwägung Teil II (Öffentlichkeit) S. 101 – 198 vom 22.07.2024

Anlage 04: Bebauungsplan Entwurf – Planzeichnung- vom 23.07.2024

Anlage 05: Bebauungsplan Entwurf – Textliche Festsetzungen- vom 23.07.2024

Anlage 06: Bebauungsplan Entwurf – Begründung- vom 23.07.2024

Anlage 07: Bebauungsplan Entwurf – Umweltbericht mit Ausgleichskonzept- vom 18.07.2024, Stand August 2024

Anlage 08: Bebauungsplan Entwurf –Artenschutzfachbeitrag- vom 05.08.2024

Anlage 09: Artenschutz Dokumentation Steinkauz

Anlage 10: Bodenkundlicher Fachbeitrag vom 05.08.2024

Anlage 11: Verkehrsuntersuchung vom 06.07.2020

Anlage 12: Fachbeitrag Wasserwirtschaft vom 12.02.2023

Anlage 13: Baugrunduntersuchung vom 14.02.2020

Anlage 14: Ergebniskurzbericht der Baugrundaufschlüsse vom 03.07.2020

Anlage 15: Archäologische-geophysikalische Prospektion vom 22.02.2023

Antje Runge
Bürgermeisterin