

An die betroffenen Behörden und sonstige
Träger öffentlicher Belange

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: 61-612 254 st

Name: Herr Breese
Zimmer: 409 A
Tel.: 06171 502-417
Fax: 06171 502-7118
E-Mail: wolfgang.breese@oberursel.de

06.01.2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel (Taunus)

Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß §§ 1, 2, 8 und 9 BauGB beschlossen. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“.

Ziel des Verfahrens 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 § 4 a Abs. 2, 1. Halbsatz BauGB wird die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

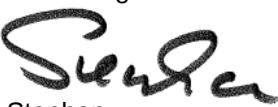
Wir bitten Sie im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum **14.02.2020** um Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“.

Mit Erhalt dieses Schreibens bis zum 14.02.2020 können der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und verkehrliche Bewertung über <https://pad.oberursel.de/index.php/s/Ktrggd7RoBR5CSE>, Passwort: BPlan254, eingesehen und die Dateien heruntergeladen werden. Alternativ kann Ihnen auf Anfrage der Vorentwurf mit den Unterlagen in Papierform nachgereicht werden.

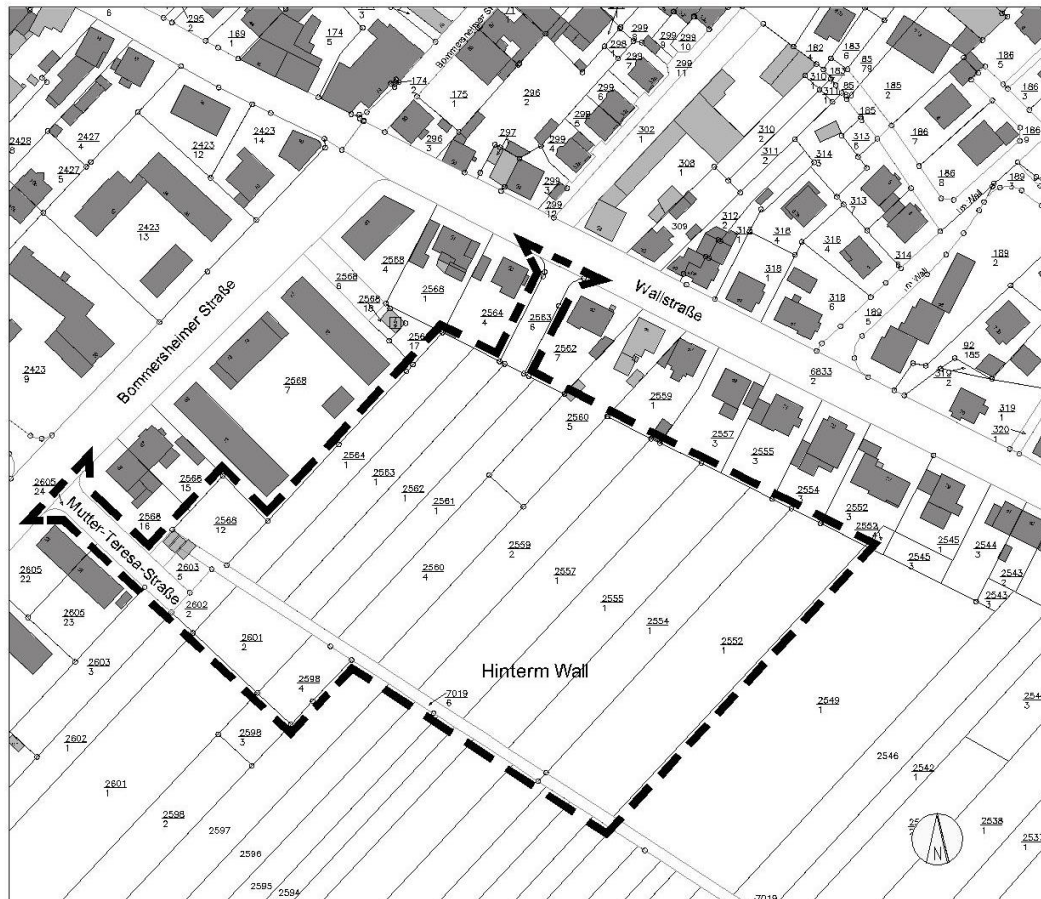
Ergänzend hierzu können der Vorentwurf und die weiteren Unterlagen auch in der Zeit vom 14.01. bis 14.02.2020 im Internet unter <https://www.oberursel.de/de/rathaus/buergerbeteiligung/offenlage-bplaene/> eingesehen und die Dateien heruntergeladen werden.

Soweit Umweltbelange vertreten werden, bitten wir auch um Äußerung hinsichtlich des aus Ihrer Sicht erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Stephan




 vorgesehener Geltungsbereich des
Bebauungsplanes Nr. 254

Liste der Träger öffentlicher Belange

und sonstige Behörden einschließlich Ortslandwirte, Naturschutzverbände im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, städt. Eigenbetriebe und städt. Gesellschaften

5 x

01.	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn -Außenstelle Hofheim am Taunus-	Nassaustraße 28	65719 Hofheim am Taunus	Katasteramt	01
02.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Wiesbaden	Welfenstraße 3 a	65189 Wiesbaden	Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt	02
03.	Agentur für Arbeit Bad Homburg	Ober-Eschbacher Str. 109	61352 Bad Homburg v.d.Höhe		03
04.	Landrat des Hochtaunuskreises -Untere Wasserbehörde-	Postfach 19 41	61289 Bad Homburg v.d.Höhe	Fachbereich 60.00 stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de	04
05.	Kreisausschuss des HTK -Untere Naturschutzbehörde-	Postfach 19 41	61289 Bad Homburg v.d.Höhe	Fachbereich 60.00 stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de	05
06.	Kreisausschuss des Hochtaunuskreises -Amt für den ländlichen Raum-	Postfach 19 41	61289 Bad Homburg v.d.Höhe	Fachbereich 60.00 stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de	06
07.	Bau u. Service-Eigenbetrieb	Oberurseler Str. 54	61440 Oberursel (Taunus)	bso@-oberursel.de	07
08.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.	Schiffenberger Weg 14	35435 Wettenberg	info@bvnh.de Naturschutzverband § 29	08
09.	Bund Ev.-Freikirchlicher Gemeinden in Deutschland	c/o International Christians Fellowship of the Taunus Hohemarkstraße 75	61440 Oberursel (Taunus)		09
10.	Bund für Umwelt u. Naturschutz Deutschland Landesverband Hessen e.V.	Geleitsstraße 14	60599 Frankfurt am Main	bund.hessen@bund-hessen.de Naturschutzverband § 29 *	10
11.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Hansaallee 24	60322 Frankfurt/M.		11
12.	Deutsche Bahn AG	Camberger Straße 10	60327 Frankfurt/M.		12
	Eisenbahn - Bundesamt (EBA)	Untermainkai 23 - 25	60329 Frankfurt/M.	Bei Planungen unmittelbar auf der Bahnlinie	
13.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine e.V. Verteilerstelle	Erbismühler Weg 25	61276 Weilrod	wanderverband_hessen@t-online.de Naturschutzverband § 29 Anspr. Herr Götz	13

14.	Deutsche Post CSG.PB GmbH	Eckenheimer Landstr. 242	60320 Frankfurt/M		14
15.	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest	Jahnstr. 54-64	63150 Heusenstamm		15
16.	Ev. Kirchengemeinde Oberstedten	Weinbergstraße 25	61440 Oberursel		16
17.	Ev. Kirchengemeinde Weißkirchen-Stierstadt	Weißkirchener Straße 62	61440 Oberursel		17
18.	Ev. Kirchengemeinde Christuskirchengemeinde Oberursel	Oberhöchstader Str. 18	61440 Oberursel	Bereich Oberursel-Mitte	18
19.	Ev. Kirchengemeinde Auferstehungskirchengemeinde Oberursel	Oberhöchstader Str. 18	61440 Oberursel	Bereich Ebertstraße	19
20.	Ev. Kirchengemeinde Heilig-Geist Kirchengemeinde Oberursel	Dornbachstraße 45	61440 Oberursel	Bereich Oberursel-Nord	20
21.	Ev. Kirchengemeinde Kreuzkirchengemeinde	Goldackerweg 17	61440 Oberursel	Bereich Oberursel-Süd	21
22.	Ev.- methodistische Kirche in Deutschland	Wilhelm - Leuschner - Str. 8	60329 Frankfurt/M.		22
23.	Finanzamt	Kaiser-Friedrich-Promenade 8 - 10	61348 Bad Homburg v.d.Höhe	Postfach 14 45 PLZ 61284	23
24.	Flughafen Frankfurt am Main AG		60547 Frankfurt/M.		24
25.	Gemeinschaft der Sieben- ten-Tags-Adventisten	Eschenheimer Anlage 32	60318 Frankfurt/M.		25
26.	Handwerkskammer Rhein- Main Hauptverwaltung Frankfurt	Bockenheimer Landstr. 21	60325 Frankfurt/M.	Postfach 17 03 53 PLZ 60077	26
27.	HESSEN-FORST Forstamt Königstein	Öhlmühlweg 17	61462 Königstein		27
28.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie u. Natur- schutz e.V.	Lindenstraße 5	61209 Echzell	info@hgon.de Naturschutz- verband § 29	28
29.	IHK Frankfurt am Main Standortpolitik Bauleitplanung	Börsenplatz 4	60313 Frankfurt am Main	bauleitplanung @frankfurt- main.ihk.de	29
30.	Jüdische Gemeinde Wies- baden	Friedrichstraße 33	65185 Wiesbaden		30
31.	Kath. Bistum der Altkatho- liken in Deutschland	Gregor - Mendel - Str. 28	53115 Bonn		31

32.	Kath. Kirchengemeinde Liebfrauen	Herzbergstraße 34	61440 Oberursel (Taunus)		32
33.	Kath. Kirchengemeinde St. Aureus und Justina	Lange Straße 110	61440 Oberursel (Taunus)	Bommersheim	33
34.	Kath. Kirchengemeinde St. Crutzen	Bischof-Brand-Straße 13	61440 Oberursel (Taunus)	Weißkirchen	34
35.	Kath. Kirchengemeinde St. Hedwig	Borkenberg 19	61440 Oberursel (Taunus)	Oberursel-Nord	35
36.	Kath. Kirchengemeinde St. Petrus Canisius	Marienstraße 3	61440 Oberursel (Taunus)	Oberstedten	36
37.	Kath. Kirchengemeinde St. Sebastian	St. Sebastian Straße 2	61440 Oberursel (Taunus)	Stierstadt	37
38.	Kath. Kirchengemeinde St. Ursula Zentrales Pfarrbüro	Marienstraße 3	61440 Oberursel (Taunus)	Oberursel-Stadt	38
39.	Kreishandwerkerschaft	Obergasse 15	61348 Bad Homburg v.d.Höhe	Postfach 18 64 PLZ 61288	39
40.	Hessen Archäologie Archäologische und Paläontologi- sche Denkmalpflege Archäologie- service Dezentrales Archäologi- sches Landesmuseum	Schloss Biebrich/Ostflügel	65203 Wiesbaden- Biebrich		40
41.	Landesamt für Denkmal- pflege Hessen Abt. Baudenkmalpflege	Schloss Biebrich/Westflügel	65203 Wiesbaden- Biebrich		41
42.	Landesjagdverband Hes- sen e.V.	Postfach 16 05	61216 Bad Nauheim	info@ljv- hessen.de Naturschutz- verband § 29	42
43.	Magistrat der Stadt Bad Homburg	Rathausplatz 1	61348 Bad Homburg v.d.Höhe		43
44.	Magistrat der Stadt Frankfurt		60275 Frankfurt/M.		44
45.	Magistrat der Stadt Kronberg		61476 Kronberg im Taunus		45
46.	Magistrat der Stadt Steinbach	Gartenstr. 20	61449 Steinbach		46
47.	Mainova AG	Solmsstraße 38	60623 Frankfurt/M.	Postfach 90 06 40 PLZ 60446 nur bei Beb.Pl. 141 A,166,189	47
48.	Naturschutzbund Deutsch- land - Landesverband Hessen e.V.	Friedenstr. 26	35578 Wetzlar	Info-nabu@ hes- sen.de Naturschutz- verband § 29	48
49.	Neuapostolische Kirche in Hessen	Gutleutstraße 298 a	60327 Frankfurt/M.		49
50.	Ortslandwirt Sulzbach, Klaus-Peter	Neugasse 9	61440 Oberursel	für Stierstadt	50

51.	Ortslandwirt Bickert, Florian	Kurmainzer Straße 49	61440 Oberursel	für Weißkirchen	51
52.	Ortslandwirt Braun, Georg	St. Georgshof	61440 Oberursel	für Bommers- heim	52
53.	Ortslandwirt Kofler, Johann-Georg	Mariannenweg 20	61440 Oberursel	für Oberstedten	53
54.	Ortslandwirt Steden, Jörg	Wiederholtstraße 7	61440 Oberursel	für Oberursel	54
55.	Regierungspräsidium Dezernat Regionale Sied- lungs- und Bauleitplanung Aktenzeichen V 31.2	Wilhelminenstr. 1 - 3	64278 Darmstadt	Bauleitplanung- ToeB@rpda.hess en.de	55
55.1	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat I 18 - Kampfmit- telräumdienst	Luisenplatz 2	64283 Darmstadt	kmrd@rpda.hess en.de Bauleitplanung- ToeB@rpda.hess en.de	55
56.	Regierungspräsidium Abt. VIII (Obere Natur- schutzbehörde)	Postfach 11 12 53	64278 Darmstadt	Bauleitplanung- ToeB@rpda.hess en.de	56
57.	Regierungspräsidium Darmstadt Abt. IV Staatliches Umweltamt Wiesbaden	Lessingstraße 16 - 18	65189 Wiesbaden	Postfach 50 60 65040 Wiesbaden Bauleitplanung- ToeB@rpda.hesse n.de	57
58.	Regionalverband FrankfurtRheinMain	Poststraße 16	60329 Frankfurt/M.	Postfach 111941 beteiligung @region- frankfurt.de	58
59.	Rhein-Main- Verkehrsverbund (RMV)	Alte Bleiche 5	65719 Hofheim	Postfach 14 27 65704 Hofheim	59
60.	Schutzgemeinschaft Deut- scher Wald - Landes- verband Hessen e.V.	Rathausstraße 56	65203 Wiesbaden- Biebrich	kontakt@ sdwhessen.de Naturschutz- verband § 29	60
61.	Staatliches Schulamt	Mainzer-Tor-Anlage 8	61169 Friedberg		61
62.	Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz Hochtaunuskreis	Ludwig-Erhard-Anlage 1-5	61352 Bad Homburg v.d.Höhe	Ehem. staatli- ches Veteri- näramt	62
63.	Stadtbrandinspektor Herr Himmelhuber über Brand- und Zivilschutz	Marxstraße 24 04	61440 Oberursel Im Hause	Stabsstelle 04/ stadtbrandinspek- tor@oberursel.de und Andreas.ruhs @gmxd.de	63
64.	Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungs GmbH	Oberurseler Straße 55-57	61440 Oberursel 83 (nur bei Plänen nahe des C.K.)	kerstin.giger @sewo.de	64
65.	Stadthallen GmbH	Rathausplatz 2	61440 Oberursel 82 (nur bei Plänen nahe der Stadthalle)	info@stadthalle- oberursel.de	65

66.	Stadtwerke Oberursel GmbH zHd. Frau Thieke	Oberurseler Straße 55-57	61440 Oberursel	jenny.thieke@stadtwerke-oberursel.de	66
66.1	Stadtwerke Oberursel GmbH zHd. Frau Klug (ÖPNV)	Oberurseler Straße 55-57	61440 Oberursel	renate.klug@stadtwerke-oberursel.de	
67.	Stadtwerke Verkehrsge- sellschaft Frankfurt am Main mbH	Kurt-Schumacher-Straße 8	60311 Frankfurt/M.		67
68.	Syna GmbH	Ludwigshafener Straße 4	65929 Frankfurt/M.	ehem. Süwag	68
69.	TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH	Oberurseler Straße 55-57	61440 Oberursel 81	jenny.thieke@stadtwerke-oberursel.de	69
70.	Technisches Überwa- chungsamt	Am Römerhof 15	60486 Frankfurt/M.		70
71.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Postfach 10 20 28	34020 Kassel	ZentralePlanungND @unitymedia.de	70/ 1
72.	Verband Hessischer Fischer e.V.	Rheinstraße 36	65185 Wiesbaden	vhf@hessenfischer.net Naturschutz- verband § 29	71
73.	Verwaltung der staatlichen Schlösser u. Gärten Hes- sen	Postfach 23 03	61348 Bad Homburg v.d.Höhe		72
74.	Wasserbeschaffungsver- band Taunus	Oberurseler Straße 55-57	61440 Oberursel	jenny.thieke@stadtwerke-oberursel.de	73

* Planunterlagen an folgende Adresse:
10 BUND Kreisverband Hochtaunuskreis
Frau Dr. Claudia von Eisenhart-Rothe
Eckardtstr. 4
61440 Oberursel (Taunus)

Zu 4-6 Mailadresse:

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Zu 7 weitere Mailadressen:

tanja.knoth@bso-oberursel.de
forstwirte@bso-oberursel.de
bernd.feger@bso-oberursel.de

Zu 55 Mailadressen:

Bauleitplanung-ToeB@rpda.hessen.de
r.ortmueller@rpda.hessen.de
kmrd@rpda.hessen.de

Zu 58 Mailadresse:

beteiligung@region-frankfurt.de

Zu 66 weitere Mailadressen:

dieter.gredig@stadtwerke-oberursel.de
alireza.afshar@stadtwerke-oberursel.de

Liste der beteiligten Geschäftsbereiche (GB) und der Beauftragten im Hause

Beauftragte:

1.	Behindertenbeauftragte Frau Müller	02	Im Hause	Behindertenbeauftragte @oberursel.de	74
2.	Frauenbeauftragte Frau Wölki	GB 41-413	Im Hause	frauenbuero@oberursel.de	75
3.	Kinderbeauftragte Frau Benner	GB 50 / Im Hause Offene Kinder- Jugend- und Seniorenarbeit Weidengasse 25-27	61440 Oberursel (Taunus)	kinderbuero@oberursel.de	76
4.	Seniorenbeauftragte Frau Fink	GB 50-502	Im Hause	katrin.fink@oberursel.de	78
5.	Umweltbeauftragter Herr Gessner	GB 65-651	Im Hause	jens.gessner@oberursel.de und juergen.Montag@oberursel.de	77

Geschäftsbereiche:

6.	Bau u. Service-Eigenbetrieb Bereich Forst	Oberurseler Str. 54	61440 Oberursel (Taunus)	70 forstwirte@bso-oberursel.de	07
7.	Bauaufsicht	GB 65-653	Im Hause	bauaufsicht@oberursel.de	83
8.	Einwohnerservice	GB 32-323	Im Hause	einwohnerbuero @oberursel.de	84
9.	Familie, Bildung und Soziales	GB 50	Im Hause	daniela.neuhaeuser @oberursel.de	85
10.	Finanzen	GB 20	Im Hause	finanzen@oberursel.de	81
11.	Sicherheit und Ordnung	GB 32-321	Im Hause	ordnung@oberursel.de	82
12.	Umwelt, Klima und Natur- schutz	GB 65-651, 65-652	Im Hause	bernd.strobehn@oberursel.de	94
13.	Verwaltungssteuerung	GB 10	Im Hause	verwaltungssteuerung@ oberursel.de	80

Geschäftsbereich Stadtentwicklung:

14.	Flächenmanagement	GB 61-612	Im Hause	liegenschaften@oberursel.de	87
14	Wirtschaftsförderung	GB 61-614	Im Hause	wirtschaftsfoerderung@ oberursel.de	79
16.	Verkehrsplanung	GB 61-613 und 65-652	Im Hause	uli.molter@oberursel.de	86
17.	Info-Center	GB 61	Im Hause		93

Liste der beteiligten Ortsbeiräte und Beirat Bommersheim

(Anhörung gem. § 5 Abs. 2 der Geschäftsordnung für Ortsbeiräte)

1.	Beirat Bommersheim Büro der Gremien 01		STVV@oberursel.de		91
2.	Ortsbeirat Oberstedten Büro der Gremien 01		STVV@oberursel.de		88
3.	Ortsbeirat Stierstadt Büro der Gremien 01		STVV@oberursel.de		89
4.	Ortsbeirat Weißkirchen Büro der Gremien 01		STVV@oberursel.de		90

Stadt Oberursel (Taunus), Stadtteil Bommersheim Süd

Bebauungsplan Nr. 254

„Mutter-Teresa-Straße“

Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen (Frist bis zum 14.02.2020).

Oberursel und Wettenberg, den 03.07.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Telekom Technik GmbH (10.01.2020)
HGON – Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (09.02.2020)
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises FB: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (11.02.2020)
Landesamt für Denkmalpflege – hessen Archäologie (29.01.2020)
Magistrat der Stadt Oberursel - Bauaufsicht (03.03.2020)
Magistrat der Stadt Oberursel -Tiefbauamt (13.02.2020)
Magistrat der Stadt Oberursel - Seniorenbeauftragte (15.01.2020)
Magistrat der Stadt Oberursel – Umwelt, Mobilität, Bauaufsicht und IT (06.02.2020)
NABU – Kreisverband Hochtaunus
Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2 (06.03.2020)
Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH (22.01.2020)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main (17.02.2020)
Pfarrei St. Ursula (06.02.2020)
Regierungspräsidium Darmstadt -Kampfmittelräumdienst (31.01.2020)
Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main (27.01.2020)
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH (10.02.2020)
Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis (20.01.2020)

Beschlussempfehlung

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahmen der Stadt Oberursel beschlossen.
- (2) Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sind in der gemäß (1) geänderten Fassung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Stadtverwaltung Oberursel (Taunus)
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)

IHRE REFERENZEN Herr Breese
ANSPRECHPARTNER PTI 34, PB3, Markus Swientek
DURCHWAHL +49 6171-88484828
DATUM 10.01.2020
BETREFF Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel (Taunus)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen.

1. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung vom Baugebiet „Mutter-Teresa-Straße“ mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Hausanschrift
Postanschrift
Telefonkontakte
Konto
Aufsichtsrat:
Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Südwest, Philipp Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe
Telefon +49 721 351-0, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE 1759010066 0024858668, SWIFT BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

Deutsche Telekom Technik GmbH (10.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

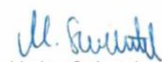
Die Stadt Oberursel wird sich nach Erstellung der Erschließungsplanung im weiteren Planverfahren mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen.

2. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass
- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
 - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
 - eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
 - die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
 - dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.
3. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Jahnstraße 64, 63150 Heusenstamm in Verbindung setzen.

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



Markus Swientek

i.A.



Sarah Cymes

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechende Berücksichtigung finden.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzen.



Stadt Oberursel
Magistrat der Stadt
Postfach 12 80
61402 Oberursel

Per email (info@oberursel.de / wolfgang.breese@oberursel.de)

Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 254 - „Mutter-Teresa-Straße“

Sehr geehrter Herr Breese,

1. zum o.g. Bebauungsplanentwurf nehmen wir im Namen der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. fristgerecht wie folgt Stellung:

Der vorgelegte B-Plan soll die Voraussetzung schaffen, eine derzeit unbebaute Gemeinbedarfsfläche im Stadtteil Bommersheim zu einem Allgemeinen Wohngebiet umzuwidmen. Auf der Fläche im Bereich zwischen der Bommersheimer Straße und der Wallstraße soll ein Wohnbauprojekt mit Mehrfamilienhäusern sowie mehreren Einfamilienhäusern und Doppelhäusern realisiert werden.

2. Die HGON vollzieht den Wunsch der Stadt nach der Bereitstellung zusätzlichen (bezahlbaren) Wohnraums grundsätzlich nach. Dennoch ist der Bebauungsplan in der vorliegenden Form aus unserer Sicht nicht genehmigungsfähig.

3. 5.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie **5.2.1 Artvorkommen**

Die HGON begründet dies mit der **Unvollständigkeit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**, der einen formalen Mangel aufweist. Darin wurden bei insgesamt 4 Begehungen zur Avifauna (am 7. April, 9. Juni, 12. Juli und 07. August 2017) zwar 24 Arten festgestellt. Nicht erfasst, bzw. übersehen wurden die Nahrungsgäste Saatkrähe, Turmfalke und Mäusebussard sowie insbesondere als Brutvogel das in Hessen nach Roter Liste „stark gefährdete“ (Status: 2) und streng geschützte Rebhuhn. Nach HBS-Grundtabelle besteht aufgrund eines ungünstigen Erhaltungszustandes (U2) die Notwendigkeit zum Schutz der Art.

Datum
09.02.2020

Absender
AK Hochtaunus
Daniel Neubacher
Liebfrauenstr. 13
61440 Oberursel (Taunus)
Tel.: 06171-9160029
e-mail: d.neubacher@t-online.de

Aktenzeichen
/2019/

Vorsitzender
Tobias Erik Reiners
Stellv. Vorsitzende
Rudolf Fippl
Ralf Sauerbrei
Natascha Schütze
Ehrenvorsitzender
Prof. Hans-Peter Goerlich

**HGON-Landes-
geschäftsstelle**
Lindenstr. 5
61209 Echzell
☎ 06008-1803
Fax 06008-7578
e-mail: info@hgon.de
Internet:
<http://www.hgon.de>

Konten
Sparkasse Oberhessen
> Spendenkonto <
IBAN: DE07 5185 0071
0085 0026 94
BIC: HELADEF1FRI

Sparkasse Oberhessen
> Beitragskonto <
IBAN: DE68 5185 0071
0085 0045 06
BIC: HELADEF1FRI

**Spenden sind steuer-
lich abzugsfähig!**

Seite: 1/2

HGON – Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz (09.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Die Behandlung erfolgt im Rahmen der nachstehenden Punkte.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben. Dabei wurden die mittlerweile geltenden rechtlichen Bestimmungen und auch die aktuelle rote Liste berücksichtigt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als Fachgutachten Bestandteil der Entwurfsunterlagen.

Für das Rebhuhn weisen jüngere Beobachtungen des Autors in einem Flächenquadrat zwischen der Bommersheimer Landstraße, der Wallstraße (auch verlängerte Wallstraße ins Feld) und der Frankfurter Landstraße folgende Beobachtungen nach (siehe Karte zu Nachweisen):

27.08.2018	Kette (7 Ex.)
18.10.2018	Kette (10 Ex.)
19.02.2019	1 revieranzeigendes Männchen
28.04.2019	Rebhuhnpaar
31.05.2019	Rebhuhnpaar
01.09.2019	Kette (12 Ex., an Blühfläche, 2 adulte, 10 Jungvögel)
10.09.2019	Kette (12 Ex.)
27.09.2019	Kette (14 Ex.)
18.01.2020	Kette (15 Ex.)

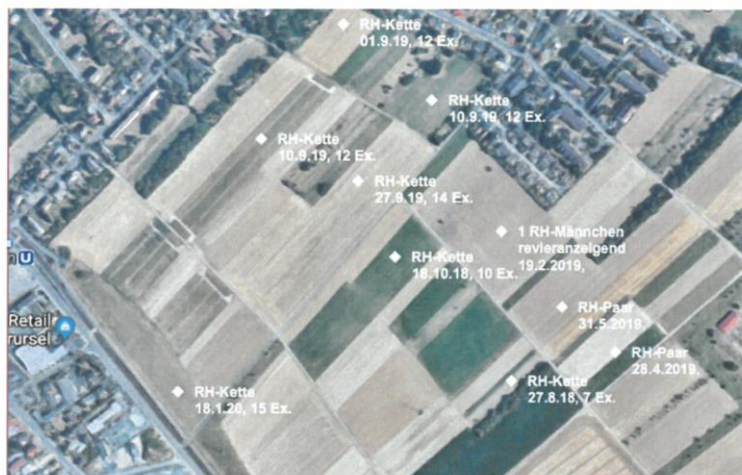


Abb.: Rebhuhn-Nachweise der HGON in den Jahren 2018-2020 für eine Fläche im Bereich Bommersheim Süd

Wie der Karte zu entnehmen ist, liegt einer der Nachweise (01.09.2019) innerhalb der überplanten Fläche, die anderen in einem engen räumlichen Zusammenhang. Wahrscheinlich betreffen zumindest einige Sichtungen (01.09.-27.09.2019) ein- und dasselbe Brutpaar mit Nachkommen, welches über den Beobachtungszeitraum wiederholt angetroffen wurde.

Die angeführten Sichtungen belegen, dass das geplante Vorhaben § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt. Von einer erheblichen Störung des Brutverhaltens des Rebhuhns ist bei Umsetzung der im Bebauungsplan beschriebenen Maßnahme auszugehen. Mit den Baumaßnahmen verbundene Störeffekte würden aufgrund der Ortsrandlage zudem weit in die umliegende Ackerfläche ausstrahlen.

Insgesamt würde der – ohnehin begrenzte – Lebensraum für das Rebhuhn auf Bommersheimer Fläche empfindlich eingeschränkt und die Überlebensmöglichkeiten für die Art durch den Flächenverlust weiter reduziert.

Nach §44 kann ein Eingriff genehmigt werden, „wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“ Dieser Punkt ist in Anbetracht der in den letzten Jahren erfolgten Flächenverluste aus Sicht der HGON zu verneinen. Beispielsweise ist für das Rebhuhn erst im Jahr 2017/2018 durch Gewerbebebauung (B-Plan 214 „Nördliche Riedwiese“) im räumlich engem Zusammenhang bereits eine Fläche von ca. 1,5 ha verloren gegangen. Daher wäre aus Sicht der HGON erforderlich und nahe liegend gewesen, das Rebhuhn im vorgelegten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag besonders zu berücksichtigen. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass eine entsprechende Untersuchung enthalten war.

Vor diesem Hintergrund hält die HGON ein neues Gutachten für erforderlich, welches nachweist, dass die Rebhuhnpopulation auf der Fläche („Bommersheim Süd“) durch das geplante Bauvorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Dieses Gutachten sollte nach Auffassung der HGON dezidiert Maßnahmen zum Ausgleich des entstehenden Habitat-Verlustes enthalten. Es sollte zudem Grundlage für eine Planung sein, die geeignet ist das Überleben des Rebhuhns (und anderer Offenlandarten) auf den laut Regionalplan nicht verplanten Flächen langfristig sicherzustellen. Zu den in diesem Sinn betroffenen und vor Ort durch die HGON nachgewiesenen Brutvogelarten zählen u.a. Schleiereule, Steinkauz, Feldlerche, Feldsperling, Wiesenschafstelze und Star, also Arten deren Bestände nach Roter Liste ebenfalls gefährdet oder sogar stark gefährdet sind. Die HGON bietet gerne an, solche Konzeptentwicklungen zu unterstützen und wie bislang durch Monitoring-Aktivitäten zu begleiten.

1.7. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Überlegungen zur Bestandserhaltung des Rebhuhns und anderer Offenlandarten sollten sich an dieser Stelle nicht ausschließlich auf baubedingte Lebensraumverluste im Sinne von Versiegelung fokussieren. Dies wird im Umweltbericht zum B-Plan deutlich benannt. Unter dem Punkt „Prognose“ heißt es dort: *Zu beachten ist jedoch, dass diese Erweiterung des Wohngebiets eine weitere Verkleinerung der für Freizeitnutzung zur Verfügung stehenden Fläche bedeutet und gleichzeitig die Nutzung durch Zuzug weiterer Einwohner steigt. Damit steigt der Nutzungsdruck auf die angrenzenden Bereiche der Offenlandschaft, wodurch nicht unerhebliche Störungen der dort vorkommenden Arten einhergehen können.* In Konzepten zur Förderung der Biodiversität auf den Bommersheimer Flächen sollten daher auch Maßnahmen enthalten sein, die regeln, wie sensible Arten wie beispielsweise das bodenbrütende Rebhuhn – insbesondere während der Brut – vor wiederholter Störung durch u.a. Hunde und in Blühflächen blumenpflückende Bürger wirksam geschützt werden können.

4. Aus Sicht der HGON sind bei ggf. Erlangung der Genehmigungsfähigkeit und Durchführung des Bauleitplans konkrete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu treffen. Diese sind nach vorliegendem Umweltbericht bislang nicht vorgesehen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 3 b) und zu ergänzen.

Zur Einordnung: Die Situation des Rebhuhns im Hochtaunuskreis – „Modellregion Hochtaunuskreis“

Im Hochtaunuskreis sind die Bestände des streng geschützten Rebhuhns Rote Liste Hessen „stark gefährdet“) im Usinger Becken bereits erloschen.¹ Dies gilt auf Oberurseler Gemarkung ebenso für die Stadtteile Stierstadt und Oberstedten. Lediglich auf den Ackerflächen bei Bommersheim und Weißkirchen hat sich eine kleinere Population des Rebhuhns gehalten. Diese bildet gemeinsam mit ebenfalls kleineren Vorkommen in Bad Homburg, Ober-Erlenbach und Friedrichsdorf das Restvorkommen der Art im Vordertaunus bzw. im gesamten Hochtaunuskreis.

Aufgrund der überregional hohen Bedeutung dieser Vorkommen wurde vom Landschaftspflegeverband sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises in Zusammenarbeit mit dem Amt für den ländlichen Raum das Projekt „Modellregion Hochtaunuskreis“ initiiert. Dieses aus Landes- und Kreismitteln finanzierte Projekt steht im Kontext der Hessischen Biodiversitätsstrategie und ist explizit dem Schutz von Rebhuhn und Feldhamster als in Hessen vom Aussterben bedrohten „Leitarten“ des Offenlandes gewidmet.^{2,3} Dabei werden gemeinsam u.a. mit Oberurseler Landwirten und Jagdpächtern sowie den im Kreis aktiven Naturschutzverbänden Maßnahmen zur Unterstützung speziell des Rebhuhnbestandes umgesetzt. Das Ziel ist es, über eine Stärkung der verbliebenen „Quellpopulation“ eine Stabilisierung des Bestandes im Kreisgebiet zu erreichen.

5. Aus Sicht der HGON bietet sich an, die oben angesprochenen Konzeptentwicklungen zur Bestandssicherung des Rebhuhns und anderer Offenlandarten auf Oberurseler Gemarkung mit den in der „Modellregion Hochtaunuskreis“ stattfindenden Aktivitäten abzustimmen und Synergieeffekte, u.a. auch mit benachbarten Kommunen zu nutzen.

2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB, Nr. 2 c)

6. **2.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung**

Kritisch ist die Auswahl der B-Planfläche aus Sicht der HGON aus einem zweiten Grund: Mit der Bebauung ginge ein wertvoller über Jahrzehnte gewachsener Übergang – mit Kleingärten, Pferdeköppl und Gehölzsaum – vom Ortsrand in die Feldflur verloren. Der Nachweis von ca. 30 Vogelarten durch das artenschutz-

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Monitoring-Maßnahmen werden zum Entwurf in den Umweltbericht integriert.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen werden nach Möglichkeit im artenschutzrechtlichen Konzept berücksichtigt.

rechtliche Fachgutachten zeigt das Potenzial dieser Struktur in Bezug auf den allgemein angestrebten und dringend notwendigen Erhalt der Biodiversität. Im Umweltbericht zum B-Plan wird auf diesen Punkt zwar eingegangen. Dort heißt es: *Zur Vermeidung und zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan vor allem Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vor. Sie dienen neben ihrer das Ortsbild bereichernden Eigenschaften auch der Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse und der Schaffung von Saum- und Gehölzstrukturen, die zwar weniger für anspruchsvolle Arten der freien Landschaft Aufwertung versprechen, wohl aber für zahlreicher Kleinsäugerarten, Finkenvögel und Insekten, die auf artenreiche Säume oder Ruderalfluren angewiesen sind.*

Dieser Empfehlung wird aus Sicht der HGON mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht ausreichend Folge geleistet. Ob das selbst formulierte Ziel eines verbesserten lufthygienischen Kleinklimas mit der Umsetzung des B-Plans erreicht wird, erscheint fraglich. Bezogen auf den räumlichen Geltungsbereich von insgesamt 1,84 ha entfallen rd. 1,41 ha auf das allgemeine Wohngebiet und rund 0,36 ha stellen Verkehrsflächen dar. Für öffentliche Grünflächen („Quartiersplatz“ und Spielplatz) sind lediglich 0,07 ha festgelegt. Dachbegrünung soll bei Gebäuden mit weniger als 10° Neigung erfolgen. Da eine solche bei für Solarnutzung angelegten Flächen lt. Festsetzung (1.4.2) ausgenommen ist, kann das tatsächliche Ausmaß der Dachbegrünung u.U. gering ausfallen.

Das Bedenken in Bezug auf das lufthygienische Kleinklima wird im Umweltbericht ebenfalls thematisiert: *Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtgebiets und damit im Lee der klimawirksamen Ausgleichsströmungen aus dem Taunus, die das Plangebiet demnach kaum erreichen. (...) Aber auch diese kleinklimatisch (auf angrenzenden Ackerflächen entstehende) wirksame Kaltluft fließt der Topographie folgend überwiegend nach Süden und Südosten ab und verbessert somit nicht die Situation im Planungsraum. Für eine Verbesserung der kleinklimatischen Gegebenheiten vor Ort spielen daher Grünflächen innerhalb des Siedlungskonglomerats eine große Rolle.* Insgesamt resultiert die Empfehlung, aus oben beschriebenen Gründen auf eine **überdurchschnittlich hohe Durchgrünung** hinzuwirken, um der weiter steigenden Hitzebelastung im Sommer entgegenzuwirken.

Die getroffenen Festsetzungen für Begrünungsmaßnahmen wären nach Auffassung der HGON nicht ausreichend, den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren. Das Vorhaben würde hierdurch im Hinblick auf seine Eingriffstiefe kaum reduziert.

7. Fazit:

- Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des B-Plans „Mutter-Teresa-Straße“ fehlt das auf der Fläche brütende Rebhuhn

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel hält daran fest, dass die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dazu beitragen, den durch die Planung verursachten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren. Die Durchgrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden offenkundig nicht ausreichen, den planinduzierten Eingriff auszugleichen. Es wird daher ein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich, der im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde.

- Aufgrund dieses formalen Mangels ist der B-Plan nach Auffassung der HGON in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig
- Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist von einer erheblichen Störung einer streng geschützten Art mit ungünstigem Erhaltungszustand auszugehen.
- Die HGON hält ein neues Gutachten für erforderlich, welches durch Definition geeigneter Maßnahmen sicherstellt, dass die Rebhuhnpopulation auf der Fläche („Bommersheim Süd“) durch das geplante Bauvorhaben **nicht** nachhaltig beeinträchtigt wird.
- Für die aus u.a. avifaunistischer Sicht höchst wertvolle Fläche am Stadtrand von Oberursel sollte ein zukunftsfähiges Konzept entwickelt werden, das neben dem Rebhuhn andere dort lebende und im Bestand gefährdete Offenlandarten einbezieht
- Das Konzept sollte Lenkungseffekte auf den stark zunehmenden Freizeitdruck einbeziehen, die sensiblen bodenbrütenden Arten wie dem Rebhuhn während der Brut Ruhezeiten belassen.
- Die HGON legt Wert darauf und würde sich freuen, die bereits begonnenen Gespräche mit der Stadt Oberursel zum Erhalt der Biodiversität im o.g. Sinn fortzusetzen und zu intensivieren.
- Insbesondere bietet sich an Konzeptentwicklungen zur Bestandssicherung des Rebhuhns mit der vom Landschaftspflegeverband/UNB des Kreises ins Leben gerufenen „Modellregion Hochtaunuskreis“ abzustimmen und Synergieeffekte, mit benachbarten Kommunen zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

Daniel Neubacher

¹ Nachsuche der HGON in den Jahren 2017 – 2019

² Nachfragen zum Projekt „Modellregion Hochtaunuskreis“: Untere Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises; Dr. Dr. Dieter Selzer

³ Offizielle Projektvorstellung durch den Landschaftspflegeverband Hochtaunus am 01. November 2019 in Königstein

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nebenstehend handelt es sich um eine Zusammenfassung der bereits vorgenannten Punkte, so dass auf eine weitergehende Betrachtung an dieser Stelle verzichtet werden kann. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nach Möglichkeit berücksichtigt.

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS
FACHBEREICH UMWELT, NATURSCHUTZ UND BAULEITPLANUNG

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Magistrat der Stadt Oberursel
Postfach 1280
61402 Oberursel (Taunus)



HOCHTAUNUSKREIS

Herr Kiesow

Haus 5, Etage 4, Zimmer 407

Tel.: 06172 999-6006

Fax: 06172 999-9833

stefan.kiesow@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.00.06 - 278

M - Februar 2020

Bauleitplanung der Stadt Oberursel
Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 06.01.2020 (eingegangen am 08.01.2020)

1. Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Bebauungsplan wird seitens des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises wie folgt Stellung genommen:

Vom **Fachbereich Ländlicher Raum** werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur vertreten. Hierin sind Aufgaben der Landschaftspflege enthalten. Des Weiteren werden die öffentlichen Belange des Forstes wahrgenommen.

Mit dem oben genannten Bebauungsplan wird das Gebiet des seit 1970 Rechtskraft besitzenden Bebauungsplans Nr. 3 „Lange Straße, Wallstraße, Bommersheimer Straße, An der Friedenslinde“, 1. Änderung, in Teilen überplant. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan wurde allerdings nie umgesetzt. Er weist für das real noch als Ackerland genutzte Gebiet eine Gemeinbedarfsfläche aus.

Mit dem jetzigen Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das noch überwiegend unbebaute Gebiet einer Nutzung als Wohnbaufläche mit preisgünstigen Wohnungen zuzuführen. Hierfür werden eine relativ dichte Bebauung und eine optimale bauliche Ausnutzung der überplanten Fläche angestrebt.

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist festzustellen, dass der Landwirtschaft mit Umsetzung der Planung 10.246 m² landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich verloren gehen. Aufgrund des für den Geltungsbereich bereits bestehenden Bebauungsplans, wird die durch den Flächenverlust verursachte Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft dem Vorhaben jedoch nicht entgegengestellt.

Begrüßt wird die angestrebte intensive bauliche Ausnutzung der in Anspruch genommenen Fläche.

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises FB: Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung (11.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen und Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Es besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 - Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF11SK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 - Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSD555

Postbank
BLZ 500 100 60 - Kto. 9 957 600
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00
SWIFT-BIC: PBNKDE33

Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von 261.000 Biotopwertpunkten verursacht. Der hierfür zu erbringende Ausgleich befindet sich noch in der Abstimmung.

2. Zur Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Kompensation des Eingriffs wird angeregt, diesen durch aufwertende Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs wie z. B. Gründächer auszugleichen. Weiterhin besteht die Möglichkeit der Nutzung vorhandener Ökokonten z. B. der Forstämter, oder der bei der HLG angesiedelten Ökoagentur.

3. Der **Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung** begrüßt den eingereichten Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“.

Textliche Festsetzungen und Plankarte

4. Vermutlich kann die Festsetzung 2.4.1 zur Durchgrünung der Grundstücksfreiflächen für das 2. Grundstück mit preisgebundenem Wohnungsbau (11 WE), nicht eingehalten werden. Hier lassen bereits die Darstellungen in der Plankarte (Flächen für Nebenanlagen) sowie das städtebauliche Konzept (Seite 6, Begründung) erkennen, dass für dieses Grundstück mit einem geringeren „Grünanteil“ zu rechnen ist. Es wird um Prüfung gebeten.

5. Für eine aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht ausreichende Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes ist es erforderlich, eine Pflanzdichte für die 4.230 m² große Gehölzfläche anzugeben. Es sollte die Regelung getroffen werden, dass je angefangener 100 m² ein Baum 1. Ordnung (hier Spitz- und Bergahorn sowie Winter- und Sommerlinde, vgl. Artenliste Festsetzung), je angefangener 50 m² ein Baum 2. Ordnung (hier Feldahorn, Hainbuche und Eberesche), je angefangener 10 m² ein Baum 3. Ordnung (hier Weißdorn und Obstgehölze), bzw. je angefangener 5 m² ein Strauch gepflanzt werden muss.

Umweltbericht und Eingriffsregelung

6. Auf Seite 12 der Begründung wird erläutert, dass es mit der Ausweisung dieses Wohngebietes mit einem erhöhten Anteil an Wohneinheiten pro ha, im Umfeld zu keinem weiteren verdichtenden Wohnungsbau mehr kommen kann. Es stellt sich die Frage, ob der verdichtete Wohnungsbau aus Umwelt- und Verkehrsaspekten, näher an die U-Bahn-Station herangerückt werden kann.

7. Im Umweltbericht sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB ebenfalls die Darstellungen des Landschaftsplanes zu bedenken. Für den vorliegenden Bereich sind die Siedlungsflächen z. T. mit der Regelung zum Erhalt der Durchgrünung dargestellt. Darüber hinaus stellt der durch das Plangebiet verlaufene Rad- und Fußweg eine Anbindung an den Regionalpark dar.

8. Das Kapitel „Wechselwirkungen“ sollte um den Punkt Erholung vs. Population des streng geschützten Rebhuhns ergänzt werden.

9. Dem Umweltbericht (Seite 17) fehlt eine Beschreibung des bestehenden Biotop-/Nutzungstyps „Freizeitgärten“. Welche (Habitat-) Strukturen sind, neben den erwähnten (Obst-) Bäumen, in den Gärten noch vorhanden?

10. Neben den beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, sollten auch Vermeidungsmaßnahmen für die anderen Schutzgüter im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes definiert werden. Darüber hinaus sollte begründet werden, weshalb die getroffenen Festsetzungen zum Teil von den Maßnahmenempfehlungen auf Seite 9 des Umweltberichtes abweichen. Die nachfolgenden Aspekte sollten in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

11. Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies und Schottergärten verzichtet werden. Geovlies verhindert den Austausch einer Vielzahl von biologischen Funktionen und ist daher aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht abzulehnen. Es wird darum gebeten, diesen Hinweis in die Festsetzungen aufzunehmen.

Zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen wurden im Rahmen der Eingriffskompensation nach Möglichkeit berücksichtigt.

Zu 3.: Die Ausführung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Durchgrünung wird auf besagtem Grundstück aufgrund der geringen Grundstücksfreifläche voraussichtlich geringer ausfallen als auf den anderen Baugrundstücken. Wohlgleich müssen die Pflanzanforderungen im Bereich der Stellplätze auf Basis der Stellplatzsatzung der Stadt Oberursel erfüllt werden, wodurch neben den Festsetzungen des Bebauungsplans weitere Anpflanzungen vorgenommen werden müssen.

Zu 5.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Im Falle dieser Regelung käme es voraussichtlich zu Problemen in der Planumsetzung, wenn eine Umrechnung auf jedes Baugrundstück vorgenommen wird. Die Anregung, eine Pflanzdichte für die Baugrundstücke festzulegen, wird jedoch im weiteren Planungsprozess berücksichtigt und geprüft.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel hält an dem vorliegenden Plangebiet fest.

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Regionale Flächennutzungsplan ist als Planwerk mit integriertem Landschaftsplan aufgestellt worden. Die Inhalte und Darstellungen des Landschaftsplanes sind

dabei bereits auf Ebene der Regionalplanung Gegenstand einer Abwägung gewesen, mit dem Ergebnis, den Planbereich als Siedlungsfläche darzustellen.

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird im Umweltbericht und im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird im Umweltbericht berücksichtigt.

Zu 10.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Zu 11.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Der Anregung wird entsprochen.

12. Für das Schutzgut Arten und Biotope sollten z. B. während der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen für die naheliegenden Streuobstwiesen vorgesehen werden. Es stellt sich die Frage, wie mit ggf. vorkommenden naturschutzfachlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten umgegangen werden soll. Eine Abfrage der Umweltprüfung beim Regionalverband FrankfurtRheinMain ergab Hinweise auf ein Vorkommen von Feldhamstern und der Echten Saatwucherbäume.
13. Auch in dem Kapitel 1.4.3 „Biologische Vielfalt“ sollten Aussagen zu einem Vorkommen bzw. Umgang mit besonders geschützten und/oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten ergänzt werden. Auf Seite 20 wird korrekterweise beschrieben, dass die gehölzreichen Gärten im Übergang zur offenen Feldflur sowie die vorhandene Strukturvielfalt innerhalb des Plangebietes für viele Arten geeignete Lebensräume darstellen. Zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität sollten zielführende Kompensationsmaßnahmen erarbeitet und umgesetzt werden.
14. Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch die Baumaßnahme betroffen ist. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der zu erhaltende Bewuchs während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen ist. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf dem Baugrundstück stehen. Es ist auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums zu achten. Dies gilt insbesondere für das angrenzende, gesetzlich geschützte Biotop (Streuobstwiese).
15. Laut Seite 23 des Umweltberichtes ist die Schaffung von Säumen und Ruderalfluren vorgesehen. Es wird um ergänzende Aussagen gebeten, wie diese Biotope konkret ausgestaltet werden sollen und wo sich die entsprechenden Flächen befinden. Darüber hinaus sollten die weiteren Ausgleichsmaßnahmen bis zur Entwurfsoffenlage definiert werden.
16. Ebenfalls wird um eine Beschreibung gebeten, wie mit dem Verlust einer klimawirksamen Fläche mit hoher Bedeutung für den Klimahaushalt in Anbetracht einer im Plangebiet bereits jetzt schon hohen Wärmebelastung von 22,5 bis 27,5 Tagen im Jahr, umgegangen werden soll.
17. Um eine für das Landschaftsbild wirksame Eingrünung des Baugebietes an den südöstlichen und südwestlichen Seiten zu erzielen, sollte eine mindestens 3-reihige Hecke mit 5 m Breite und je laufenden 15 m ein Baum 1. Ordnung, innerhalb der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vorgesehen werden. Diese Maßnahme hätte nicht nur positive Effekte auf das Landschaftsbild, sondern wäre auch förderlich für die menschliche Gesundheit (Verbesserung der Wohnumfeldqualität mittels Durchgrünung) und den Artenschutz (Brut-, Deckungs- und Nahrungsraum vieler Tierarten).
18. Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass auch die Pflanzgruben auf der Tiefgaragenfläche ausreichend groß dimensioniert werden müssen, damit die angepflanzten Bäume die zunehmende klimatische Trockenheit und Hitze bewältigen können.
19. Artenschutz
Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass sich das Plangebiet am Rande einer Modellregion zur Förderung der Arten in der Feldflur befindet. Die im Jahr 2018 durch das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz anerkannte Modellregion dient in Bommersheim der Erhaltung und Förderung der bestehenden Rebhuhn-Population. In dieser Region konnten in den letzten Jahren mehrfach Nachweise von einzelnen Tieren bis hin zu starken Ketten mit 23 Tieren gelingen. Durch die Umsetzung der Planung wird Lebensraum dieser Art direkt und indirekt verloren gehen.

Zu ergründen wäre, wie sich der direkte Verlust der Fläche sowie die Beeinträchtigung durch den erhöhten Nutzungsdruck (bspw. durch erholungssuchende Menschen und Hunde) auf die störungs-empfindlichen Tiere auswirken werden (vgl. auch Umweltbericht, Seite 22 „Wechselwirkungen“).

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zu Schutzmaßnahmen werden im Vollzug entsprechende Berücksichtigung finden. In den Entwurfsunterlagen werden zudem die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages berücksichtigt, welcher die genannten Belange thematisiert und untersucht.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Zu 14.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und zur Beachtung im Vollzug der Planung in die Planunterlagen aufgenommen.

Zu 15.: Die Hinweise wurden nach Möglichkeit in der Eingriffs- / Ausgleichsplanung sowie der Fortschreibung des Umweltberichts berücksichtigt.

Zu 16.: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und werden nach Möglichkeit in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt in diesem Kontext Gründächer fest, die eine positive Wirkung auf den Klimahaushalt entfaltet. Auch die vorgesehene Anpflanzung der Bäume gemäß Eintrag in der Plankarte wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus.

Zu 17.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen aufgenommen. Diese Festsetzungen werden als ausreichend erachtet, zudem keine weiteren Flächenpotentiale für Heckenpflanzungen im Plangebiet selbst zur Verfügung stehen.

20. Auch im Hinblick auf weitere, noch potentiell zu entwickelnde Wohngebietsflächen in der Umgebung, erscheint die Erstellung eines kommunalen Konzeptes zum Schutz der Rebhühner erforderlich.
21. Das vorliegende Artenschutzgutachten lässt noch einige Fragen offen, deren Abarbeitung zu einer größeren Rechtssicherheit der Planung führen würde. So stellt sich z. B. die Frage, in welchen Bereichen - über das Eingriffsgebiet hinaus - die faunistischen Untersuchungen stattfanden. Eine Karte könnte hierbei Abhilfe schaffen. Zudem sollte eine Aussage getroffen werden, ob über die erfassten Arten hinaus, noch weitere Arten zu erwarten gewesen wären.
22. Die Aussagen über die vorhandenen potentiellen Quartiere innerhalb des Eingriffsbereiches könnten detaillierter sein. So stellt sich die Frage, ob Baumhöhlen, Spalten oder Horste vorhanden sind und/oder ob die vorhandenen Gartenhöhlen entsprechende Habitatpotentiale bieten. Wenn diese im Erfassungsjahr 2017 nicht besetzt waren, bedeutet dieser Fakt ja nicht, dass die Quartiere zum Zeitpunkt der Zerstörung weiterhin nicht besetzt sein werden.
23. Die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG greift nur dann, wenn belegt werden kann, dass die potentiellen Quartiere im Umfeld des Vorhabens nicht bereits durch andere Tiere besetzt sind oder wenn ein entsprechender struktureller Ausgleich geschaffen wird. Es wird empfohlen, bereits auf der Planungsebene eine geeignete artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme für den Verlust von Quartieren zu formulieren, auch wenn der Verlust erst auf der Umsetzungsebene vorstättengeht. Mindestens ein Ersatzhabitat (vgl. V 04) ist bei Verlust eines, für Arten mit günstigem Erhaltungszustand, nutzbaren Quartiers vorzusehen. Mindestens drei Ersatzquartiere (vgl. M 01) sind für Arten mit einem ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand vorzusehen. Nach geeigneten Ausbringungsorten für die Ersatzquartiere sollte schon vor der zweiten Offenlage der Planungen gesucht werden.
24. Damit die artenschutzfachlichen Belange vollständig berücksichtigt werden, sollten die folgenden Maßnahmen ergänzt werden:
 - Die Maßnahme V 02 „Rodungszeitenbeschränkung“ sollte auf die Vorhaben Abbrüche von baulichen Anlagen und Bodenbearbeitungen ausgeweitet werden.
 - Zur Maßnahme V 01 „Kontrolle der Bruthöhlen“: Aufgrund der natürlichen Dynamik bei der Baumhöhlenentwicklung ist der betroffene Baumbestand vor der Rodung durch eine fachlich qualifizierte Person auf Höhlen zu überprüfen. Festgestellte Höhlenbäume sind zu markieren und so lange zu erhalten, bis die Maßnahmen V 04 „Wahrung der ökologischen Kontinuität“ umgesetzt wurden.
 - Bei der vorgesehenen Maßnahme M 01 „Ersatzhabitat für den Steinkauz“ sind im funktionalen Umfeld drei Ersatzröhren (z. B. Steinkauzröhre Typ 20B der Fa. Schwegler oder vergleichbare) aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss der Baufeldvorbereitung vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Geeignete Ausbringungsorte sind mit der Entwurfsplanung anzugeben.
 - Weiträumiges Schutzkonzept für das Rebhuhn (Gemarkung Bommersheim umfassend).

Darüber hinaus wird um die Aufnahme der folgenden Maßnahmen gebeten:

- Vermeidungsmaßnahme „Umgang mit besonders geschützten und/oder gefährdeten Arten“: Im Hinblick auf die potentiell im Plangebiet wild lebenden, besonders geschützten und/oder gefährdeten Tierarten (hier z. B. Igel) ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind in geeignete Bereiche in der näheren Umgebung umzusetzen.

Zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise beziehen sich weitgehend auf den Vollzug der Bauleitplanung und können dementsprechend nicht festgesetzt werden. Sie werden zur Beachtung im Vollzug in den Verfahrensdokumentation aufgenommen.

Zu 19.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags berücksichtigt.

Zu 20.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie betreffen allerdings nicht die vorliegende Bauleitplanung, daher besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Zu 21.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags berücksichtigt.

Zu 22.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags berücksichtigt.

Zu 23.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags berücksichtigt.

Zu 24.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags berücksichtigt.

- Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Plangebiet zu zwei Seiten hin an den Außenbereich grenzt, sollte als Vermeidungsmaßnahme ein Hinweis zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel formuliert werden. Für Außenbeleuchtungen ist ausschließlich insektenfreundliches Licht (ohne Blauanteile) zu verwenden. Mithilfe einer zeitlichen Beschränkung (auf die Tag-Stunden), einer gezielten Lichtlenkung und der richtigen Farbtemperatur können Lichtverschmutzung sowie damit einhergehende Beeinträchtigungen für Tiere und Menschen gemindert werden.
 - CEF-Maßnahme „Bauzeitliche Bereitstellung eines Fledermauskastens“: Im funktionalen Umfeld ist bauzeitlich ein Fledermauskasten für die Notumsiedlung von Zwergfledermäusen aufzuhängen. Die Umsetzung der Maßnahme muss der Rodung der Höhlenbäume vorausgehen und unter Anleitung einer fachlich qualifizierten Person erfolgen. Wenn die Maßnahme V 04 bereits umgesetzt wurde, kann diese Maßnahme entfallen.
 - Die vorgesehenen Säume und Ruderalfluren (vgl. Seite 23 Umweltbericht) sollten so gestaltet werden, dass sich diese Flächen als Nahrungsräume für die Arten Girlitz und Stieglitz eignen.
 - Aufgrund der Nachweise der Vogelarten Mauersegler sowie Rauch- und Mehlschwalbe als Nahrungsgäste wird empfohlen, zusätzliche Nisthilfen für diese Arten in den Festsetzungen (Hinweisen) vorzusehen. Beide Arten weisen aktuell ungünstige Erhaltungszustände in Hessen auf. Bei der Wahl geeigneter Nisthilfen ist die Untere Naturschutzbehörde gerne behilflich.
25. Zu dem oben genannten Vorhaben gibt der **Fachbereich Wasser- und Bodenschutz** folgende Stellungnahme ab:

Grundwasserschadensfälle/schädliche Bodenveränderungen

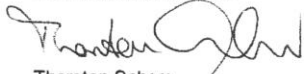
Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen. Hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt in Wiesbaden.

26. Verminderung der Grundwasserneubildung/Versickerung von Niederschlagswasser

Mit der Entwicklung eines Wohnbaugebietes (1,8 ha) ist eine Versiegelung von Fläche und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die Textlichen Festsetzungen sehen Maßnahmen zur Begrenzung der Flächenversiegelung vor. Darüber hinaus sollte untersucht werden, ob das im Baugebiet anfallende Regenwasser ohne Vermischung mit in den Wohnhäusern anfallendem Schmutzwasser abgeleitet und in einer zentralen Versickerungsanlage dem Grundwasser zugeführt werden kann.

Bei einer Versickerung von Regenwasser ist der Schutz des Grundwassers aus qualitativer Sicht zu berücksichtigen. Zu beachten sind hier das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Da sich das Plangebiet in der Zone IIIA-2 des erweiterten Schutzgebietes (WSG-ID 434-034) für die Gewinnungsanlagen der Stadtwerke Oberursel befindet, sind auch die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 13.03.2017 bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu beachten und einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Thorsten Schorr
Erster Kreisbeigeordneter

Zu 25.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 26.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planung wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planunterlagen gefunden haben. Der Fachbeitrag kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Zuge der Aufstellung des B-Plan 254 und der Ausarbeitung des Fachbeitrags Abwasser, sollte die Entwässerung des Plangebietes „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel, Stadtteil Bommersheim geplant werden. Hierzu wurde die Entwässerung als Trennsystem geplant um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können. Gemäß den Berechnungen nach DWA A-117 ist ein Retentionsvolumen von $V_{\text{erf}} = 83 \text{ m}^3$ nötig um den öffentlichen Erschließungsbereich zu kompensieren. Der Planteil der durch die GSW erschlossen werden soll wird separat berechnet und geplant.

Zur Umsetzung des erforderlichen Retentionsvolumens soll ein Stauraumkanal DN1200 von 74 m Länge errichtet werden. Der Stauraumkanal wird in den öffentlichen Straßenbereich integriert. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf.



Landesamt für Denkmalpflege Hessen · Schloss Biebrich · 65203 Wiesbaden

Magistrat der Stadt Oberursel
Postfach 1280
61402 Oberursel

Aktenzeichen
Bearbeiterin Dr. Kai Mückenberger
Durchwahl (0611) 6906-169
Fax (0611) 6906-137
E-Mail Kai.Mueckenberger@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht
Datum 29.01.2020

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Theresa-Straße“ in Oberursel

1. Sehr geehrte Damen und Herren,

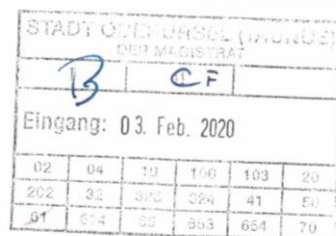
Im Plangebiet liegen mehrere Hinweise auf vorgeschichtliche Fundstellen vor, darunter Hinweise auf eine latènezeitliche Siedlung unbekannter Ausdehnung. Durch die Bebauung ist mit der Zerstörung von Kulturdenkmälern im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zu rechnen ist. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind. Die Voruntersuchung kann von einer in Hessen zugelassenen Grabungsfirma durchgeführt werden. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Kai Mückenberger

Dr. Kai Mückenberger
Bezirksarchäologe



Landesamt für Denkmalpflege – hessen Archäologie (29.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel hat zwischenzeitlich eine archäologische Prospektion erstellen lassen. Die Ergebnisse werden mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und gegebenenfalls weitere erforderliche Maßnahmen eingeleitet. Die bisher vorliegenden Ergebnisse deuten auf archäologische Funde hin, stehen nach diesseitiger Einschätzung aber eine generellen bzw. künftigen Bebauung nicht grundsätzlich entgegen. Der Sachverhalt bezieht sich daher vor allem auf den Vollzug und die Umsetzung der Baugebietsentwicklung.

DER MAGISTRAT
BAUAUFSICHT

[Magistrat der Stadt Oberursel - Postfach 12 80 - 61402 Oberursel (Taunus)]

Geschäftsbereich Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Breese

im Hause

Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel (Taunus); hier: Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde

Sehr geehrter Herr Breese,

mit Schreiben vom 06.01.2020 haben Sie uns gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Bei Ansicht des Planes und Durchsicht der textlichen Festsetzungen ist uns folgendes aufgefallen:

1. **Bebauung der Grundstücke:**

Das geplante Grundstück in der äußersten nord-östlichen Ecke des Plangebiets (Abmessungen = 27m x 18m; WE = 1/85) grenzt nicht unmittelbar an eine (geplante) öffentliche Verkehrsfläche. Gemäß § 4 Abs. 1 HBO ist die Errichtung von Gebäuden auf einem solchen Grundstück nur zulässig, wenn es eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt in ausreichender Breite zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat. Werden auf dem Grundstück nur Gebäude der Gebäudeklassen 1-3 errichtet, genügt die öffentlich-rechtliche Sicherung eines nicht befahrbaren Wohnweges, sofern dieser kürzer als 50m ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petzinger



Ihr Zeichen: 61 – 612 254 st
Ihre Nachricht vom: 06.01.2020
Unser Zeichen:

Name: Herr Petzinger
Zimmer: 303 A
Tel.: 06171 502-397
Fax: 06171 502-7117
E-Mail: ralf.petzinger@oberursel.de

03.03.2020

Magistrat der Stadt Oberursel - Bauaufsicht (03.03.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich entsprechend dem geänderten städtebaulichen Konzept angepasst. Das nebenstehende genannte Grundstück existiert in dieser Form nicht mehr.

STADTVERWALTUNG OBERURSEL (TAUNUS)
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)
Telefon: 06171 502-0
Internet: www.oberursel.de
E-Mail: info@oberursel.de

SPRECHZEITEN
Montag 08:00 - 13:30 Uhr
Dienstag bis Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 13:30 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

KONTEN DER STADTKASSE
• Taunus-Sparkasse (BLZ 512 500 00) 7 001 592
IBAN: DE6551250000007001592 BIC: HELADEF1TSK
• Frankfurter Volksbank (501 900 00) 6 200 868 291
IBAN: DE06501900006200868291 BIC: FFVBDEFF
• Raiffeisenbank Oberursel eG (500 617 41) 3 000
IBAN: DE11500617410000003000 BIC: GENODE31OBU
• Nassauische Sparkasse (BLZ 510 500 15) 258 000 226
IBAN: DE95510500150258000226 BIC: NASSDE55

610
Herr Breese

Bebauungsplan Nr. 254 – „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel (Taunus)
– Stellungnahme Tiefbauabteilung BSO

1. Die maximale Einleitungsmenge in die öffentliche Kanalisation aus den zukünftigen Bauvorhaben ist im Zuge der Bauanträge mit dem Bau & Service Oberursel abzustimmen.
2. Eventuell sind zusätzliche Rückhaltevolumen auf den Grundstücken zu schaffen.
(siehe auch Punkt 6 Abwasserentsorgung – Begründung zum B-Plan)
3. Die Zisternensatzung der Stadt Oberursel ist zu beachten (siehe Punkt 3.4. Verwertung von Niederschlagswasser – Textliche Festsetzungen zum B-Plan und Punkt 6 Abwasserentsorgung – Begründung zum B-Plan).
4. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
5. Unter Punkt 2.1.1 Öffentliche Grünflächen – Quartiersplatz, Spielplatz – Begründung zum B-Plan ergibt sich ein öffentlicher Quartiersplatz mit Anpflanzung von Laubbäumen.
Hier sollte eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung erfolgen. In dieser Vereinbarung ist u.a. zu regeln, wie beispielsweise bei Undichtigkeiten an der Tiefgaragendecke eine Kostentragung erfolgen soll.


Feger

Magistrat der Stadt Oberursel -Tiefbauamt (13.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der vorgebrachte Belang bezieht sich auf den Vollzug der Bauleitplanung und ist dementsprechend bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zwischenzeitlich wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt, der Aussagen zu dem erforderlichen Rückhaltevolumen trifft und dessen Ergebnisse Eingang in die Planunterlagen gefunden haben. Der nebenstehende Belang wurde dementsprechend berücksichtigt.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bereits in den Planunterlagen aufgeführt.

Es besteht kein weiterführender Handlungsbedarf.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Berücksichtigung im Vollzug zur Dokumentation in die Planunterlagen mit aufgenommen.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Sachverhalt bezieht sich auf den Vollzug und die Umsetzung der Gebietsentwicklung bzw. der Bauleitplanung. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht hier kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Stellungnahme der Seniorenbeauftragten zum Bebauungsplan Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“

1. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum begrüße ich sehr und auch den zentralen, öffentlichen Quartiersplatz finde ich sehr gut.

Bei allen Neubauten ist es empfehlenswert, grundsätzlich schon in der Planungs- und Bauphase auf Barrierefreiheit allgemein und vor allem barrierefreie Zugänge zu achten.

In Anbetracht des demographischen Wandels und der jetzt schon sehr angespannten Situation für Menschen mit körperlichen Einschränkungen jeden Alters ist es besonders wichtig, dass auch die Kombination

„Barrierefreier, bezahlbarer und kleinräumiger Wohnraum“
geschaffen wird, wobei jeder der Punkte

**barrierefrei,
bezahlbar sowie
kleinräumig**

auch einzeln wichtig ist.

Die Schaffung von kleinräumigem Wohnraum, z.B. 1,5-Zimmer-Appartments ist zusätzlich zu dem geplanten preisgünstigem Wohnraum wichtig, um aufgrund der geringeren Wohnungsgröße verringerte Mietkosten zu schaffen u.a. für Menschen in Berufen mit niedrigem Einkommen, z.B. Pflegemitarbeiterinnen, aber auch Erzieherinnen, Polizisten und andere Berufsgruppen.

Dieser Punkt ist in Anbetracht des demographischen Wandels und dem jetzt schon vorhandenen Pflegekräftemangel aktuell schon von großer Bedeutung und wird in Zukunft noch an Bedeutung gewinnen, vor allem, wenn die sogenannten Babyboomer ins höhere Alter kommen.

Auch ist die Quote der Single-Haushalte bei der Personengruppe 60+ besonders hoch.

Zur Erinnerung erhalten Sie einen Auszug der Seite 9 aus meinen Tätigkeitsbericht vom Oktober 2014, in dem ich auf die Bedarfe von barrierefreien, bezahlbaren und kleinräumigen Wohnraum aufgrund des demographischen Wandels hingewiesen habe:

„Barrierefreier, bezahlbarer und kleinräumiger Wohnraum

In ganz Oberursel sind kaum barrierefreie und altengerechte Wohnungen vorhanden, vor allem bezahlbarer barrierefreier und auch kleinräumiger Wohnraum fehlt und der Bedarf steigt, voraussichtlich sprunghaft, wenn die geburtenstarken Jahrgänge älter werden. Barrierearmer Aus- bzw. Umbau vorhandener Bausubstanz, Schaffung von barrierefreien bezahlbaren, auch kleinräumigem Wohnraum sowie verschiedenen Wohnformen im Alter (z. B. Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, Senioren-WG's etc.) und Schaffung von Kompensationsmöglichkeiten der vorhandener Lücke an barrierefreiem Wohnraum (z.B. Spezialisierung von Maklern auf weitestgehend barrierefreiem Wohnraum) sollte somit mehr in den Fokus rücken.“

(Aus: 3. Tätigkeitsbericht Seniorenbeauftragte Zeitraum Juli 2012 bis Juni 2014, Seite 9)

An dieser Stelle appelliere ich mit Dringlichkeit an alle Verantwortlichen, die Interessen dieser Personengruppe zu berücksichtigen, die ein Drittel der Oberurseler Bevölkerung ausmacht.

Katrin Fink

Seniorenbeauftragte der Stadt Oberursel (Taunus)

15.01.2020

Magistrat der Stadt Oberursel - Seniorenbeauftragte (15.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise beziehen sich auf die nachfolgende konkrete Objektplanung und den Vollzug der Bauleitplanung. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht gegenwärtig kein weiterer Handlungsbedarf.

[Magistrat der Stadt Oberursel - Postfach 12 80 - 61402 Oberursel (Taunus)]

An
Herrn Breese
GB 61

Im Hause

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen:

Name: Jürgen Montag
Zimmer: 321 A
Tel.: 06171 502-496
Fax: 06171 502-7243
E-Mail: juergen.montag@oberursel.de

06.02.2020

Stellungnahme der Abteilung Umwelt, Klima- und Naturschutz zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel (Taunus) Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Sehr geehrter Herr Breese,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o.g. Planverfahrens nimmt die Abteilung Umwelt, Klima- und Naturschutz der Stadt Oberursel wie folgt Stellung:

1.
 - **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**
Inhalte der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts sind gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB abzuarbeiten.
2.
 - **Eingriff und Ausgleich**
Die Eingriffsregelung ist gemäß §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auf B-Planebene planerisch zu bewältigen. Diesbezüglich sind die Flächeninanspruchnahmen teil- und vollversiegelter Böden (in Bestand und Planung sowie unter Berücksichtigung des baurechtlichen und naturschutzfachlichen Genehmigungsstands) flächengenau zu ermitteln, so dass die Eingriffserheblichkeit abschließend bilanziert werden kann. Als Bilanzierungsmethode liegt die mit Datum vom 26.10.2018 novellierte Kompensationsverordnung anzuwenden.
3.
 - **Bodenschutz**
Zum Schutzgut Boden liegt die Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2018) vor. Bei Anwendung der novellierten KV vom Oktober 2018 ist die Zusatzbewertung zum Schutzgut Boden zu beachten.
4.
 - **Biotopschutz**
Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind prüfen.

STADTVERWALTUNG OBERURSEL (TAUNUS)
Rathausplatz 1
61440 Oberursel (Taunus)
Telefon: 06171 502-0
Internet: www.oberursel.de
E-Mail: info@oberursel.de

SPRECHZEITEN | VERWALTUNG
Montag bis Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung
SPRECHZEITEN | EINWOHNERBÜRO
Montag bis Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
Montag und Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr

KONTEN DER STADTKASSE
• Taunus-Sparkasse
IBAN: DE65 5125 0000 0007 0015 92 BIC: HELADEF1TSC
• Frankfurter Volksbank
IBAN: DE06 5019 0000 6200 8682 91 BIC: FFVBDEF3
• Raiffeisenbank Oberursel eG
IBAN: DE11 5006 1741 0000 0030 00 BIC: GENODE510BU
• Nassauische Sparkasse
IBAN: DE95 5105 0015 0258 0002 26 BIC: NASSDE55

Magistrat der Stadt Oberursel – Umwelt, Mobilität, Bauaufsicht und IT (06.02.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgte gemäß den nebenstehenden gesetzlichen Grundlagen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffsregelung wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben in den Entwurf des Bebauungsplans integriert.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Schutzguts werden im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auch untersucht, ob gesetzlich geschützte Biotope von der Bauleitplanung betroffen sind.

5. • Altlasten

Bzgl. vorhandener Altablagerungen/Altstandorte hat der Bebauungsplan die Aufgabe, eine Gefährdungsabschätzung zu liefern bzw. sicherzustellen, dass mit der Planung keine Gefährdungen für die Umwelt verbunden sind. Diesbezügliche Hinweise auf Altlasten bzw. Altflächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden) wird verwiesen.

6. • Klimaschutz

Seit 31.08.2018 liegt für Oberursel ein Integriertes Klimaschutzkonzept mit den drei Teilkonzepten Klimafreundliche Mobilität, Erneuerbare Energien und Integrierte Wärmenutzung vor. Die von der Stadtverordnetenversammlung am 04.04.2019 beschlossene Fassung ist in der städtischen Cloud aufrufbar: <https://my.hidrive.com/share/uipfidcyk>.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sind Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan zu fördern. Insbesondere bei der Schutzgutbetrachtung sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 254 fehlt bisher die Berücksichtigung des vorliegenden Klimaschutzkonzepts. Grundsätzlich können Klimaschutzaspekte wie folgt in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Die Stellung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) hat Auswirkungen auf Licht- und Sonneneinwirkung; eine Senkung des Energieverbrauchs kann insbesondere durch Vorgaben der Firstrichtung bzw. der Längsachse bewirkt werden. Durch Bauweise, Baulinien und Baugrenzen sowie die Höhe baulicher Anlagen kann auch auf die Verschattung von Gebäuden sowie die Durchlüftung des Quartiers Einfluss genommen werden. Zumindest sollte die Klimawirksamkeit der Gebäude im Plangebiet entsprechend thematisiert werden.
- Einer übermäßigen Aufheizung versiegelter Bau- und Betriebsflächen kann mit Pflanzgeboten zu Grünflächen und Fassadenbegrünung wie auch einer ergänzenden Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder 25 BauGB begegnet werden.
- Die Festsetzung 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. Blockheizkraftwerken ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB möglich.
- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB ist es möglich Gebiete festzusetzen, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplungen getroffen werden müssen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB kann im Bebauungsplan vorgegeben werden, wie und in welcher Form der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden. Diesbezüglich kann auch das für Oberursel vorliegende Kommunale Energiekonzept vom 02.09.2010 (u.a. bzgl. Aussagen zur vorgesehenen Heiztechnik/Verwendung von Solarenergie etc.) berücksichtigt werden.

7. • Energiekonzept

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f Baugesetzbuch ist im Bebauungsplan anzugeben, wie und in welcher

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB separat beteiligt. Hinweise auf mögliche Altablagerungen / Altstandorte liegen der Abteilung Bodenschutz des RP Darmstadt nicht vor.

Zu 6. Und 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf das Integrierte Klimaschutzkonzept sowie auf das kommunale Energiekonzept werden zur Berücksichtigung und Dokumentation in die Planunterlagen aufgenommen. Weiterhin werden die Planunterlagen zum Entwurf um entsprechende Ausführungen zu Energie- und Klimaschutzaspekten ergänzt.

Form der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden. Demgemäß ist das für Oberursel vorliegende Kommunale Energiekonzept vom 02.09.2010 (u.a. bzgl. Aussagen zur vorgesehenen Heiztechnik/Verwendung von Solarenergie etc.) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

8. • **Dachbegrünung**
Dachbegrünung und Solaranlagen können in kombinierten Systemen realisiert werden.
9. • **Artenschutz**
Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind in die Begründung bzw. den Umweltbericht aufzunehmen. Insbesondere ist sicher zu stellen, dass sich aus dem Vorhaben sowohl auf lokaler Ebene als auch in der betroffenen kontinentalen biogeographischen Region keine nachhaltigen Auswirkungen auf die gemäß Abhang IV der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie geschützten Artenbestände von Flora und Fauna ergeben bzw. der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht nachhaltig verschlechtert wird. Auf die Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde UNB wird verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jürgen Montag

Zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er wird zur Berücksichtigung im Vollzug zur Dokumentation in die Planunterlagen mit aufgenommen.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Unterlagen gefunden haben.

Nachfolgend die Stellungnahme des NABU-Kreisverbandes Hochtaunus:

1. **Allgemeines:**
Aufgrund des steigenden Wohnungsbedarfs im Ballungsgebiet Rhein-Main und insbesondere in Oberursel beabsichtigt die Stadt Oberursel die Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 (1. Änderung 1991) um ein neues, 1,8 Hektar großes Baugebiet mit 140 Wohneinheiten im Süden des Stadtteil Bommersheim zu schaffen. Dort sollen preisgebundene Wohnungen, aber auch Eigentumswohnungen entstehen. Der neue B-Plan 254 soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.
2. Im Regionalen Flächennutzungsplan 210 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Aus dem RegFNP 2010 geht auch hervor, dass das Plangebiet nur ein Teilabschnitt der dargestellten Wohnbaufläche ist. Daher ist davon auszugehen, dass in nächster Zeit weitere Wohnbaugebiete in diesem Bereich folgen werden und letztendlich ein großflächiges Baugebiet entstehen wird.
3. Warum wird das Gebiet als Allgemeines und nicht als Reines Wohngebiet ausgewiesen? Ein Reines Wohngebiet würde weniger Konfliktpotential mit sich bringen.
4. **Siedlungsdichte:**
Die geplante Wohnsiedlungsdichte von 77 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbau-land (hier: 1,8 ha -> 140 WE), die aus einer Maximalbetrachtung resultiert, steht in starkem Gegensatz zu der angrenzenden, vorhandenen Bebauung. Dies birgt starkes Konfliktpotential zu den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke in der Bommersheimer Straße und Wallstraße, für die sich in Bezug auf Sicht, Lärm etc. Verschlechterungen der Wohnsituation ergeben werden (s. auch Text S. 3 der Begründung zum B-Plan 254).
Die regionalplanerischen Vorgaben sehen für diesen Siedlungstyp (im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahnhaltepunkte) eine Anzahl von 45 bis 60 Wohneinheiten vor. Dies wären bei 1,8 ha Bruttowohnbau-land 108 Wohneinheiten. Ist es legitim, die vorhandene, angrenzende „lockere“ Bebauung in der Bommersheimer Straße und Wallstraße für die Bewertung der Siedlungsdichte mit heranzuziehen? Durch diese Einbeziehung der umgebenden Bebauung, welche nicht zum neuen B-Plan 254 gehört, kommt man auf eine Siedlungsdichte von 56 WE pro Hektar und damit knapp unter den Maximalwert von 60 WE für diesen Siedlungstyp. Wir halten das für eine „Schön-Rechnerei“, mit dem Ziel, die Bebauung in beabsichtigter Art und Weise durchführen zu können.
Erhebliche Nachteile bringt die geplante hohe Wohnsiedlungsdichte auch für das Landschaftsbild mit sich, da man nicht von einem guten, allmählichen Übergang von neuer Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur sprechen kann.
Ein Verzicht auf Ein- und/oder Zweifamilienhäuser zugunsten mehr preisgebundener Wohnungen in Häusern mit reduzierter Geschosshöhe wäre eine Lösung dieses Problems.
Hinweis: Eine 3-D-Darstellung der geplanten Bebauung wäre sehr hilfreich gewesen, um dies den Lesern dieses B-Plan-Vorentwurfes ausreichend zu visualisieren.
5. **Schutzgut Boden:**
Durch die Bebauung werden hochwertige Böden massiv versiegelt. Der angedachte hohe Versiegelungs- und Überbauungsgrad wird die Bodenstruktur großräumig

NABU – Kreisverband Hochtaunus

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Derzeit liegen der Stadt Oberursel keine über die vorliegende Planung hinausgehende Planungen oder Überlegungen vor.

Zu 3.: Die Frage mit Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Fortentwicklung der Bestandsnutzungen, die sich aus Wohnen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie anderen sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen zusammensetzen. Eine städtebauliche Begründung, weswegen andere Nutzungen als das Wohnen vorliegend ausgeschlossen werden sollen, liegt nicht vor. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind der Stadt Oberursel keine konkreten Konfliktpotenziale erkennbar, die sich auf die Umgebung auswirken könnten. Es wird daher an der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes festgehalten.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem vorliegenden Konzept verfolgt die Stadt Oberursel mehrere Interessen, das heißt, sie möchte vorliegend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht werden, die nicht ausschließlich aus der Nachfrage nach preisgebundenen Wohnungen bestehen. So stellt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser das Ergebnis diverser Abstimmungsgespräche mit den Eigentümern dieser Flächen dar, deren Interessen an Eigenheimen vorliegend seitens der Stadt zu würdigen sind. Der preisgebundene Wohnraum soll sowohl auf der städtischen Fläche westlich der Mutter-Teresa-Straße als auch östlich dieser auf drei Baugrundstücken der GSW realisiert werden und stellt damit ein solides Angebot dieses Segmentes dar.

zerstören. Da mittels Tiefgarage versucht wird, das Problem zu beheben, auf engem Raum Parkflächen schaffen zu müssen, wird auch in tiefere Bodenschichten eingegriffen.

6. **Schutzgut Wasser:**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIb des Trinkwasserschutzgebietes „Br. Riedwiese, u.a. Oberursel“.

7. **Verkehr:**

Die Anbindung des Gebietes wird über die Verbindung „Mutter-Teresa-Straße“, welche zwischen Bommersheimer Straße und Wallstraße verläuft, erfolgen. Im vorliegende Verkehrsgutachten wird von einer „moderaten zusätzlichen Verkehrsbelastung in der Bommerheimer Straße“ und einer „etwas darüber liegenden Belastung in der Wallstraße“ ausgegangen. Von „wahrnehmbaren Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität“ wird nicht ausgegangen.

Die Berechnung ergab 722 zusätzliche Fahrten pro Tag durch die neuen Bewohner sowie 50 Fahrten pro Tag durch sog. Wirtschaftsverkehr. Bezieht man diese hinzukommenden Fahrten auf die gezählten Fahrten in der Bommersheimer Straße, ergibt sich eine Zunahme von 28%.

Ein Großteil des Individualverkehrs wird über den weiteren Verlauf der Bommersheimer Straße und Lange Straße mit ihren vielen Engstellen zur Homburger Landstraße erfolgen. Schon jetzt gibt es – trotz Tempo-30-Zone – gefährliche Situationen insbesondere zwischen Kfz und Radfahrern. Mit zunehmender Einwohnerzahl können die Straßen Bommersheims den Verkehr nicht mehr bewältigen.

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV kann als ausreichend angesehen werden (Bus, U-Bahn, S-Bahn, Regionalbahn).

8. **Flora und Fauna:**

Der Wegfall von Gärten, Gehölzen, Weiden, Äckern usw. wird den Lebensraum der dort vorhandenen Arten absolut negativ verändern, da davon – so wie es die Planung vorsieht – nichts mehr vorhanden sein wird. Insbesondere die Laub-/Obstbäume in den Gärten sind wichtige Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Versteckmöglichkeiten.

Wie die Artenschutzprüfung ergab, werden insbesondere verschiedene Vogelarten wie Steinkauz, Grünspecht, Feldlerche und Haussperling beeinträchtigt werden. Beim Grünspecht z.B. wird davon ausgegangen, dass „die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung erhalten bleibt“. Dies wird jedoch nur kurzfristig der Fall sein, wenn die gemäß RegFNP 2010 weitere vorgesehene Bebauung kommt und somit weitere Biotope wegfallen werden. Irgendwann fehlen einfach die Flächen für Flora und Fauna, um ausweichen zu können.

9. Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Umweltbericht S. 19) sind in die Festsetzungen zum B-Plan aufzunehmen und deren Ausführung zu überwachen. Die Artenschutzprüfung ist noch nicht abgeschlossen (s. S. 14 Artenschutzrechtlicher Beitrag), die CEF-Maßnahmen (Steinkauz) sind noch zu konkretisieren und mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

10. Man sollte versuchen, hochwertige Gehölze zu erhalten, indem man dies im Bebauungsplan festsetzt. Gegebenenfalls sind die Planungen für die Bebauung anzupassen.

Durch das Angebot von kleineren Eigenheimen in Form von Eigentumswohnungen wird auch diesem nachgefragten Wohnbedarf Rechnung getragen, sodass das vorliegende Konzept dazu beiträgt, den Wohnbedürfnissen weiter Kreise der Bevölkerung gerecht zu werden, was gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu den allgemeinen Aufgaben einer *verantwortungsvollen* Bauleitplanung gehört. Daher hält die Stadt Oberursel weiterhin an dem Konzept fest.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der geplante Eingriff in Grund und Boden ist offenkundig und wird im Rahmen der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Er wird zur Berücksichtigung und zur Dokumentation in die Planunterlagen mit aufgenommen.

Zu 7.: Die Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Oberursel hat die verkehrliche Situation im Rahmen einer verkehrlichen Bewertung (Büro Freudl) untersuchen lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis: *Der durch die geplante Wohnnutzung induzierte Neuverkehr wird zu moderaten Mehrbelastungen in der Bommersheimer Straße führen; die Zuwächse in dem betroffenen kurzen Teilstück der Wallstraße liegen etwas darüber – sowohl in der einen als auch in der anderen Straße erreichen sie in der Summe Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen gut verträglich sind und im Einklang mit dem gültigen Regelwerk stehen. Dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Oberursel stehen aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Neubebauung verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.* Die Stadt Oberursel hält daher an den Planziele fest.

Zu 8.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt.

11. Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung:

Es handelt sich um einen massiven Eingriff in die vorhandenen Biotopstrukturen, von denen nichts mehr übrig bleiben wird. Die berechnete Biotopwertdifferenz beträgt 260.938 Punkte. Wie der Ausgleich erfolgen soll, wird nicht dargelegt.

12. Orts-/Landschaftsbild:

Durch das Plangebiet wird die Siedlungsfläche Oberursels weiter in die offene Landschaft wachsen. Der insbesondere im Kernbereich, immer noch vorhandene „dörfliche“ Charakter des Stadtteils Bommersheim geht mit jedem neuen Baugebiet zunehmend verloren.

Im Umweltbericht unter Punkt 1.5 wird beschrieben, dass das Plangebiet bereits an drei Seiten umbaut sei (Frankfurter Landstraße, Bommersheimer Straße, Wallstraße). Von der Frankfurter Landstraße aus ist das Plangebiet zur Zeit keineswegs als bebaut zu betrachten. Lediglich die U-Bahn-Trasse, inklusive Haltestelle „Oberursel-Bommersheim“, ist dort vorhanden.

Bei einer derzeitigen Einwohnerzahl Bommersheims von ca. 5000 Personen bedeuten die etwa 340 neu hinzukommenden Personen einen Zuwachs von immerhin knapp 7 %. In der Folge werden höchstwahrscheinlich weitere Baumaßnahmen im Ortsteil erforderlich werden, da die Infrastruktur an die zunehmende Bevölkerungszahl angepasst werden muss (Kindergartenplätze, Schule, Einkaufsmöglichkeiten...).

Durch die Baumaßnahmen wird es zur dauerhaften Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes kommen, gerade wenn es bei der oben bereits bewerteten Wohnsiedlungsdichte und Art der Bebauung bleiben sollte.

Da dieses Baugebiet nur der Anfang einer großflächigen Bebauung im südlichen Bereich Bommersheims sein wird, rücken die bebauten Bereiche Oberursels - Bommersheim und Weißkirchen - sowie des nördlichen Bereichs Frankfurts (Riedberg/ Kalbach) immer näher zusammen.

13. Naherholung:

Das Plangebiet ist eine Freifläche, die vielen Bürgern der Erholung dient, die dort spazieren gehen und Fahrrad fahren bzw. die Gärten nutzen. Diese entfällt zukünftig komplett.

14. Festsetzungen B-Plan:

Um die Festsetzungen zum Arten- und Biotopschutz zu gewährleisten (z.B. Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen mit heimischen Pflanzen, Installation verschiedener Nistkästen, Verbot von „Kiesgärten usw.) ist die behördliche Überwachung und eine ökologische Baubegleitung zur Minimierung der Auswirkungen zwingend erforderlich.

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Vermeidungsmaßnahmen sind bereits Bestandteil der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bzw. unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgeführt. Diesbezüglich besteht kein weiterführender Handlungsbedarf. Der Umweltbericht wurde zum Entwurf hin um Ausführungen zur Überwachung der Maßnahmen ergänzt; der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird um die CEF-Maßnahmen für den Steinkauz konkretisiert.

Zu 10.: Der Anregung kann nicht entsprochen werden.

Aufgrund der Konzeption des favorisierten städtebaulichen Konzeptes und der begrenzten Flächenverfügbarkeit (effiziente Nutzung der bestehenden Flächen im Geltungsbereich) können keine Erhaltungsfestsetzungen in relevantem Umfang ermöglicht werden.

Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.

Zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Planbereich offenkundig dauerhaft verändern. Die städtebauliche Konzeption verfolgt jedoch das Ziel einer umgebungsverträglichen Bebauung, die sich in Bezug auf die Lage und das Planumfeld städtebaulich einfügt. Sowohl die Höhenbegrenzungen, der begrenzte Geltungsbereich als auch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen zu einer möglichst verträglichen Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bei. Eine über den Geltungsbereich hinausgehende Bebauung bereitet die vorliegende Bauleitplanung nicht vor.

Zu 13.: Die Auffassung wird nicht geteilt.

Richtig ist, dass die Nutzung der Kleingärten im westlichen Planbereich in Zukunft entfallen. Für Spaziergänger und Radfahrer sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr wird der südlich verlaufende Weg jedoch auch weiterhin erhalten bleiben. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebietes wird die Entwicklung des hier in Rede stehenden Gebiets als vertretbar bewertet.

Zu 14.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung (Baubegleitung) betrifft v.a. den Vollzug der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht trifft zudem Aussagen zum Thema „Monitoring“. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht gegenwärtig kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
Der Stadt Oberursel (Taunus)
Postfach 1280
61402 Oberursel (Taunus)

Unser Zeichen:	RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.08/1-2020/1
Ihr Zeichen:	61-612 254 st
Ihre Nachricht vom:	6. Januar 2020
Ihr Ansprechpartner:	Barbara Heß
Zimmernummer:	C2.22.10
Telefon/ Fax:	06151 12 8930/ 06151 12 8914
E-Mail:	barbara.hess@rpda.hessen.de
Datum:	6. März 2020

Bauleitplanung der Stadt Oberursel (Taunus)
Bebauungsplanentwurf Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Die Stadt Oberursel plant im Rahmen eines Wohnbauprojektes östlich der Mutter-Teresa Straße Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zu errichten.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Wohnbaufläche Bestand“, was der regionalplanerischen Ausweisung eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ entspricht.

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis.

2. Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A-2 (Erweiterung) des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 434-034), zuletzt geändert am 13.03.2017, für die Wassergewinnungsanlagen Brunnen I, II, III, IV und VII Riedwiese, Brunnen V Gnade Gottes, Brunnen VI Wallstraße, Brunnen I, III und V Haidränketal, Brunnen II Maßenborntal, Brunnen IV Hanswagnersborn, Schacht I + IV P der Stadtwerke Oberursel

Regierungspräsidium Darmstadt
Hilpertstraße 31
64295 Darmstadt
Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Hilpertstraße (Buslinie K)



- 2 -

Regierungspräsidium Darmstadt Dez. III 31.2 (06.03.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen und Hinweise werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird entsprochen.

Die Planunterlagen werden um entsprechende Hinweise zum Wasserschutzgebiet ergänzt.

GmbH.

Die Schutzgebietsverordnungen vom 23.9.1988 (StaAnz: 43/88, S. 2342 ff), sowie vom 13.03.2017 (StaAnz: 16/2017, S. 450 ff) für die Gewinnungsanlagen sind zu beachten.

Das o. g. Schutzgebiet ist in der Plankarte unter nachrichtliche Übernahme oder auch unter Hinweise aufzunehmen.

3. **Wasserversorgung – Bedarfsermittlung und Deckungsnachweise**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Ein entsprechender konkreter Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt und müssen deshalb noch vorgelegt werden.

4. **Bodenschutz**

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keinen Datenbankeintrag im Gebiet des Bebauungsplanes. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt.

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, zu beteiligen.

Vorsorgender Bodenschutz

5. Der Umweltbericht ist zu ergänzen um die detaillierte Betrachtung des Schutzgutes Boden sowie des vorsorgenden Bodenschutzes. Die bisherigen Angaben sind als nicht vollständig einzustufen. Eine Bestandsaufnahme wurde durchgeführt, allerdings fehlt die aussagekräftige Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes bei Durchführung der Planung. Es fehlen Aussagen, ob eine erhebliche nachteilige Umweltauswirkung zu erwarten ist und wenn ja, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen.

6. Aus der Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes wird bei der Betrachtung der anderweitigen Planungsmöglichkeiten keine Aussage getroffen im Hinblick auf die Vernichtung von hochwertigsten Ackerflächen mit sehr hohem Ertragspotential sowie sehr hohem Funktionserfüllungsgrad. Es wurden keine Planungsvarianten geprüft, inwieweit die Planung auf anderen benachbarten weniger hochwertigen Flächen realisiert werden kann.

Zu 3.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Deckungsnachweis zur langfristig gesicherten Wasserversorgung wird in die Planunterlagen aufgenommen. Darüber hinaus haben die Stadtwerke mit Schreiben vom 22.1.2020 mitgeteilt, dass die Erschließung des Gebietes mit Trink und Löschwasser grundsätzlich sichergestellt ist.

Zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Berücksichtigung im Vollzug zur Dokumentation als Hinweise in die Planunterlagen mit aufgenommen.

Zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wird im Hinblick auf das Schutzgut Boden konkretisiert.

Zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wird im Hinblick auf das Schutzgut Boden sowie Planungsalternativen konkretisiert

7. Aus Sicht des Bodenschutzes sollte über eine Kompensation des Schutzgutes Boden nachgedacht werden.

Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter

https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf.

Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 sieht ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden vor.

8. **Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz**

Aus abwasserrechtlicher Sicht sind die Anforderungen an eine geordnete Abwasserbeseitigung nicht gegeben.

Die kommunale Entwässerung muss immer über eine Erlaubnis abgedeckt sein. Die derzeitige Erlaubnissituation ist vor dem Hintergrund der gestiegenen Einwohner, der inzwischen erschlossenen Gebiete, der Tatsache der fehlenden Emissions- und Immissionsnachweise überholt und kritisch.

Es ist nicht erläutert, ob die Fläche bzw. das Schmutzwasser der Einwohner zum Regenüberlauf 3 Lange Straße mit Abschlag in den Kalbach oder zum Regenüberlauf 2 Mauerfeld mit Abschlag in den Urselbach entwässert. Bereits aktuell ist die Abschlagsituation in den Kalbach als kritisch hinsichtlich der Immissionen zu beurteilen, wenn keine maßgeblichen Verbesserungen erfolgen. Auch die Zuordnung an andere Entlastungsanlagen, die dem System Urselbach zugeordnet sind, ist kritisch.

Der hier betroffene Wasserrahmenrichtlinien-Oberflächengewässerkörper (Oberer Urselbach) befindet sich in der schlechtesten Bewertungsstufe. Die Wasserrahmenrichtlinien-Messungen haben ergeben, dass seit 2005 eine maßgebliche Verschlechterung erfolgt ist. Einzelne ökologische Komponenten haben sich sogar um eine gesamte Stufe verschlechtert. Hinweis: Da hier in einem Bereich hinter einer Vielzahl kommunaler Gewässereinleitungen gemessen wurde, der jedoch noch ca. 2 km vor der Kläranlageneinleitung (anderer Oberflächengewässerkörper) liegt, wird sich hier nach Ertüchtigung der Kläranlage keine Verbesserung einstellen. Damit liegt augenscheinlich ein Handlungsbedarf bezüglich der bereits vorhandenen Einleitesituationen vor. Ich verweise auf den Grundsatz des § 6 Wasserhaushaltsgesetz,

Zu 7.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht wird im Hinblick auf das Schutzgut Boden konkretisiert. In diesem Zusammenhang wird auch eine Kompensation des Schutzgutes Boden betrachtet.

Zu 8.: Die Bedenken, Hinweise und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planung wurde ein Fachbeitrag Abwasser erstellt. Dieser kommt zu folgenden Ergebnissen: *Im Zuge der Aufstellung des B-Plan 254 und der Ausarbeitung des Fachbeitrags Abwasser, sollte die Entwässerung des Plangebietes „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel, Stadtteil Bommersheim geplant werden. Hierzu wurde die Entwässerung als Trennsystem geplant um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal ableiten zu können. Gemäß den Berechnungen nach DWA A-117 ist ein Retentionsvolumen von $V_{\text{RF}} = 83 \text{ m}^3$ nötig um den öffentlichen Erschließungsbereich zu kompensieren. Der Planteil der durch die GSW erschlossen werden soll wird separat berechnet und geplant. Zur Umsetzung des erforderlichen Retentionsvolumens soll ein Stauraumkanal DN1200 von 74 m Länge errichtet werden. Der Stauraumkanal wird in den öffentlichen Straßenbereich integriert. Gemäß der SMUSI Zwischenberechnung 2018, in der das Plangebiet berücksichtigt wurde, treten keine negativen Auswirkungen an den Entlastungsanlagen auf.*

Insgesamt geht die Stadt Oberursel daher davon aus, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes möglich ist. Die Ergebnisse des Fachbeitrags Abwasser finden dementsprechend Eingang in die Planunterlagen.

wonach Gewässer so zu bewirtschaften sind, dass ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbessert wird. Unter den Begriff Bewirtschaften fällt auch der Umgang mit den kommunalen Abwassereinleitungen. Der Anschluss eines Erschließungsgebiets ohne bereits durchgeführte Verbesserungsmaßnahmen (Neubau oder Volumenvergrößerung der Becken, Dämpfungsbecken, Retentionsbodenfilter, usw.), widerspricht dieser rechtlichen grundsätzlichen Vorgabe.

Eine erforderliche Erlaubnis bzw. eine Änderung kann daher derzeit nicht erteilt werden.

Bezüglich dem mit der Erschließung verbundenen Einwohnerzuwachs wird auf das Erfordernis einer ausreichenden Leistungsfähigkeit der Kläranlage hingewiesen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass das Niederschlagswasser in neuen Baugebieten ortsnah zu versickern ist oder im Trennsystem abzuleiten ist. Dieses Gebiet ist trotz seiner Lage in einem bestehenden Bebauungsplan als bislang unbebaute Fläche zu bewerten. In den textlichen Festsetzungen wird lediglich auf den Paragraphen 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Ein bloßer Hinweis auf den Umgang mit Niederschlagswasser reicht nicht aus. Hier sind konkrete Planungen auf Basis erforderlicher Untersuchungen (Versickerungsgutachten) erforderlich, damit im Bebauungsplan der Platzbedarf für entsprechende abwassertechnischen Anlagen eingeplant werden kann.

Zum Nachweis einer geordneten Abwasserentsorgung sind auch Maßnahmen zu beschreiben, mit denen die Menge des versickerten, eingeleiteten oder zur Kläranlage geleitete Niederschlagswassers verringert wird. Hier wird auf Gründächer verwiesen. Allerdings sind keine für die Begrünung geeigneten Dachneigungen unter 10° vorgeschrieben, sodass die Gründach-Vorgabe unter Umständen gar nicht greift.

Die Zisternen dürfen nicht an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

9. Abfallwirtschaft

Zum o. g. Bebauungsplan bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

www.rp-darmstadt.hessen.de - Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

Zu 9.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Bauleitplanung. Daher ergibt sich auf Ebene des Bebauungsplanes kein weiterer Handlungsbedarf.

10. **Immissionsschutz**

Der vorgelegte Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wurde aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Kleinklimas geprüft.

Die Prüfung ergab, dass aus Sicht des Immissionsschutzes, der Lufthygiene und des Klein-klimas keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf bestehen.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes werden aus Sicht der Belange Immissionsschutz, Lufthygiene und Kleinklima keine weiteren Forderungen gestellt.

11. **Oberflächengewässer**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht des Dezernats IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer - gibt es keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Baumaßnahme.

12. **Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand der vorne beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Zu 10. bis 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Ebene der Bauleitplanung ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

13. Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den **Kampfmittelräumdienst** im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt.
- Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Barbara Heß

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Zu 13.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB separat beteiligt. Hinweise auf mögliche Kampfmittel im Plangebiet liegen nicht vor.

Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH • Postfach 5159 • 61422 Oberursel

Magistrat der Stadt Oberursel
Stadtplanung
Postfach 1280
61402 Oberursel (Taunus)

Name: Jenny Thieke
Telefon: 06171 509-142
Telefax: 06171 509-129
E-Mail: jenny.thieke@stadtwerke-oberursel.de

Unsere Zeichen:
Ihr Zeichen: 61-612 254 st
Ihr Schreiben vom 06.01.2020

22.01.2020

**BPL 254: „Mutter-Teresa-Straße“ in Oberursel (Taunus)
Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. die Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH nehmen auch im Namen der TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH sowie des Wasserbeschaffungsverbandes Taunus wie folgt Stellung.

Die Versorgung des Oberurseler Stadtgebietes mit Trinkwasser erfolgt seit dem 01.01.2012 durch den städtischen Eigenbetrieb Bau & Service Oberursel (BSO). Die Bearbeitung des Vorgangs erfolgt im Namen und im Auftrag des BSO.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplanvorentwurf.

Die Erschließung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser kann im westlichen Bereich über die Bommersheimer Straße, im nördlichen Bereich über die Wallstraße erfolgen. Eine Erschließung dieser Erweiterungsfläche mit Gasversorgungsleitungen ist technisch möglich. Die TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH behält sich die Entscheidung über eine Erschließung nach einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ausdrücklich vor.

Wir bitten um frühzeitige Nennung des beauftragten Planungsbüros zwecks Abstimmung der erforderlichen Trassenführung.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH
TaunaGas Oberursel (Taunus) GmbH
Wasserbeschaffungsverband Taunus



i. A. Jenny Thieke
Netzplanung / Wärmeanlagen
Wasserqualitätsmanagement

Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH
Oberurseler Straße 55-57
61440 Oberursel (Taunus)
Tel: 06171 509-0, Fax: 06171 509-129
info@stadtwerke-oberursel.de
www.stadtwerke-oberursel.de

Geschäftsführer Jürgen Funke
Gesellschaftssitz Oberursel (Taunus)

Servicezeiten
Mo 8.00-18.00 Uhr
Di 7.30-13.00 Uhr
Mi/Do/Fr 8.00-15.00 Uhr
Handelsregister Bad Homburg v.d. Höhe,
HRB-Nr. 1186
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Bürgermeister Hans-Georg Brum

Bankverbindung
Taunus-Sparkasse Oberursel
BLZ 512 500 00, Kontonr. 700 70 78
IBAN: DE62 5125 0000 0007 0070 78
BIC: HELADEF1TSK

Finanzamt Bad Homburg v.d. Höhe
Steuernr. 003 245 03053
USt-IdNr. DE114216241



Stadtwerke Oberursel (Taunus) GmbH (22.01.2020)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Dokumentation in die Planunterlagen mit aufgenommen.
Die Stadt Oberursel wird sich rechtzeitig vor Baubeginn mit den Stadtwerken Oberursel in Verbindung setzen.